

VŠB – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANCÍ

Srovnání stavebního spoření a hypotečních úvěrů v České republice dle formy
vlastnictví

Comparison of Building Savings and Mortgage Loan in the Czech Republic
According to the Form of Ownership

Student:

Eva Šašinková

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Josef Novotný, Ph.D.

Ostrava 2015

Zadání bakalářské práce

Student: **Eva Šašinková**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **6202R010 Finance**
Téma: **Srovnání stavebního spoření a hypotečních úvěrů v České republice dle formy vlastnictví**
Comparison of Building Savings and Mortgage Loans in the Czech Republic According to the Form of Ownership

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Charakteristika hypotečních úvěrů a stavebního spoření
3. Popis metodiky vícekriteriální analýzy
4. Komparace hypotečních úvěrů a stavebního spoření dle formy vlastnictví
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

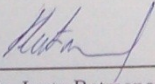
- RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8. vyd. Praha: Grada, 2013. 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada, 2009. 147 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- ZMEŠKAL, Z., D. DLUHOŠOVÁ a T. TICHÝ. *Finanční modely: koncepty, metody, aplikace*. 3. vyd. Praha: Ekopress, 2013. 267 s. ISBN 978-80-86929-91-0.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

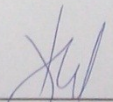
Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Josef Novotný, Ph.D.**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 07.05.2015


Ing. Iveta Ratmanová, Ph.D.
vedoucí katedry

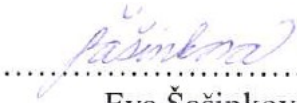



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci vypracovala samostatně.

V Ostravě dne 6. 5. 2015


.....
Eva Šašinková

Obsah:

1	Úvod.....	5
2	Charakteristika hypotečních úvěrů a stavebního spoření	7
2.1	Faktory ovlivňující úrokovou sazbu úvěrových produktů.....	7
2.2	Charakteristika druhů vlastnictví bytů a zástav	9
2.3	Stavební spoření	12
2.3.1	Právní vymezení stavebního spoření.....	13
2.3.2	Splatnost úvěru	13
2.3.3	Fáze stavebního spoření.....	13
2.3.4	Splátka úvěru.....	14
2.3.5	Koupě bytu úvěrem ze stavebního spoření.....	15
2.3.6	Výhody stavebního spoření	16
2.3.7	Nevýhody stavebního spoření.....	16
	Aktuální situace na trhu.....	17
2.4	Hypoteční úvěr	17
2.4.1	Právní vymezení hypotečního úvěru	17
2.4.2	Splatnost úvěru	18
2.4.3	Splátka úvěru.....	18
2.4.4	Dělení hypotečních úvěrů	19
2.4.5	Aktuální situace na trhu	22
2.4.6	Koupě bytu financovaná hypotečním úvěrem	23
2.4.7	Výhody hypotečního úvěru	25
2.4.8	Nevýhody hypotečního úvěru	25
2.4.9	Roční procentní sazba nákladů.....	25
3	Popis metodologie vícekriteriální analýzy	26
3.1	Charakteristika vícekriteriálního rozhodování	26
3.2	Postup u vícekriteriálního rozhodování.....	28
3.3	Metody stanovení vah kritérií.....	29

3.3.1	Stanovení vah bez informace o preferenci.....	29
3.3.2	Stanovení vah dle ordinální informace.....	30
3.3.3	Stanovení vah dle kardinální informace	31
3.4	Metody hodnocení variant	31
4	Komparace hypotečních úvěrů a stavebního spoření dle formy vlastnictví	33
4.1	Profil klienta	33
4.2	Profil bytů	34
4.3	Stanovení přípustných řešení	35
4.3.1	Charakteristika úvěrů stavebních spořitelen	35
4.3.2	Charakteristika hypotečních a předhypotečních úvěrů	37
4.3.3	Ostatní poskytovatelé hypotečních úvěrů	39
4.4	Stanovení nejvhodnější varianty dle ceny	39
4.5	Vícekritériální rozhodování	45
4.5.1	Stanovení kritérií	45
4.5.2	Výpočet vah kritérií	47
4.5.3	Hodnocení variant	48
4.6	Shrnutí.....	53
4.6.1	Shrnutí družstevního vlastnictví bez možnosti převodu do os. vlastnictví.....	53
4.6.2	Shrnutí družstevního vlastnictví s možností převodu	54
4.6.3	Shrnutí osobního vlastnictví	55
4.6.4	Co vyplývá z práce	56
5	Závěr	59
	Seznam použité literatury	60
	Seznam zkratek.....	65
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	66

1 ÚVOD

V práci je věnována pozornost tomu, jakým způsobem se dá financovat koupě bytu. A to ať už se jedná o byt v družstevním vlastnictví nebo v osobním vlastnictví. Zaměřujeme se hlavně na to, jak financovat koupi bytu z cizích zdrojů, tedy o financování úvěrem, a to především hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření.

Cílem bakalářské práce je stanovení nejvhodnější varianty financování koupě bytu v družstevním vlastnictví a osobním vlastnictví, a to jak na základě ceny, tak pomocí vícekriteriální analýzy.

Bakalářská práce je rozdělena na pět kapitol. První kapitolou je úvod, kde shrnujeme co je cílem práce a čemu se v práci věnujeme. Druhá a třetí kapitola je teoretická část práce, ve které popisujeme metodiku financování a metodiku vícekriteriální analýzy. Čtvrtá kapitola je částí aplikační, ve které na konci shrnujeme dosažené výsledky. Poslední, pátou kapitolou, je závěr práce.

Ve druhé kapitole se zabýváme teorií, je v ní popsáno co to byt v osobním a družstevním vlastnictví je, jakým způsobem je možné jej financovat. Dále je zde přiblíženo co je to hypotéka a úvěr ze stavebního spoření, jaké typy těchto úvěrů u nás máme, komu jsou určeny, na co se využívají, je zde popsána metodika výpočtu měsíčních splátek úvěru a RPSN.

V třetí kapitole jsou teoreticky popsány metody vícekriteriální analýzy. Zabýváme se v ní stanovením vah kritérií pomocí entropické metody, metody pořadí, Fullerovy metody, bodovací metody a Saatyho metody. Dále jsou představeny metody hodnocení variant. Varianty jsou hodnoceny pomocí metody srovnávací, bodovací metody a metody váhového srovnávání.

Ve čtvrté kapitole, která je zároveň stěžejní kapitolou celé práce, jsou metody vícekriteriální analýzy aplikovány na předem známá vstupní data. Je zde představen profil klienta, jeho osobní preference, parametry úvěru a přípustná řešení. Možnosti financování bytů hodnotíme pomocí RPSN a pak podle vícekriteriální analýzy, kde jsou představena kritéria. V této části jsou také stanoveny váhy kritérií, ty jsou stanoveny pomocí tří metod. Jedná se o metodu pořadí, bodovací metodu a Fullerovu metodu. Po stanovení vah kritérií hodnotíme nabízené varianty. Tyto varianty

hodnotíme pomocí metody bodovací a metody váhového srovnávání. V závěru jsou hodnocené varianty srovnány.

2 Charakteristika hypotečních úvěrů a stavebního spoření

V této kapitole si stručně vysvětlíme oba druhy vlastnictví a jejich základní odlišnosti. Podíváme se na to, na jakých kritériích závisí určení úrokové sazby, na to, jaké máme možnosti financování koupě bytu a charakterizujeme si jak produkty hypotečního charakteru, tak i produkty stavebních spořitelů. V kapitole o hypotečních úvěrech a úvěrech ze stavebního spoření bylo vycházeno hlavně z těchto zdrojů: [1], [2], [3].

2.1 Faktory ovlivňující úrokovou sazbu úvěrových produktů

Úroková sazba u hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření závisí především na:

- účelu vynakládaných prostředků,
- loan to value (LTV),
- délce garance úrokové sazby,
- bonitě klienta,
- hodnotícím číslem.

Účelem vynaložení finančních prostředků z úvěru může být jak u hypotečních úvěrů, tak u úvěrů ze stavebního spoření koupě nemovité věci, výstavba vlastního bydlení, koupě nemovité věci za účelem pronájmu nemovité věci. U hypotečních úvěrů to navíc může být i bezúčelové použití finančních prostředků tzv. „na cokoli.“ U úvěrů stavebních spořitelů se může např. jednat o vyplacení spoluvlastnického podílu, apod. Z hlediska úrokové míry jsou nejdražší bezúčelové úvěry např. na rozjezd podnikání, auto nebo dovolenou. Banka tyto úvěry bere jako pro ni největší riziko, kdy by klient mohl přestat splácet svůj závazek. O něco nižší jsou úrokové sazby u úvěrů na nemovité věci sloužící k pronájmu. Opět je zde vyšší riziko nesplácení úvěru, než u úvěru, který si lidé berou na vlastní bydlení. Důvodem by mohlo být to, že nemusíme ručit vlastní nemovitostí a dále také dopředu nevíme, jestli si na sebe nemovitost „vydělá.“ Zda-li bude generovat zisk, či nikoli. Nejnižší sazby jsou u úvěrů, poskytnutých k vlastnímu bydlení. U těchto úvěrů je riziko nesplácení

nejnižší. Hlavním důvodem je zcela jistě to, že pokud přestaneme úvěr splácet, přijdeme o dům, či byt.

Na výši úrokové míry závisí to, jestli si úvěr bereme na celkovou hodnotu nemovité věci nebo její poměrnou část. Toto hodnotící kritérium se vyskytuje spíše u úvěrů hypotečních, jelikož LTV jako takové se u úvěrů ze stavebních spoření nevyskytuje. Máme možnost vzít si úvěr ze stavebního spoření i na celou část ceny nemovité věci, ovšem nebudeme tuto skutečnost nazývat pojmem LTV. U úvěrů ze stavebního spoření se častěji setkáme s pojmem akontace. Akontace je částka, kterou jsme ochotní a můžeme ji např. do koupě nemovitosti investovat. Čím vyšší akontace, tím nižší úroková míra a tím i spojené nižší riziko pro danou stavební spořitelnu. Zpátky ale k pojmu LTV. Nejčastěji se v našich podmínkách jedná o 100 % LTV, 90 % LTV, 85 % LTV, či 50 % LTV. Co to tedy LTV je. LTV je zkratkou anglických slov „loan to value“ a vyjadřuje poměr mezi skutečnou hodnotou nemovité věci, jinak řečeno výší zajištění, a výší úvěru, který si na její koupi chceme vzít. Čím nižší hodnota LTV je, tím nižší úrokovou sazbu nám banka nabídne, představuje to totiž pro banku, či stavební spořitelnu nižší rizikovost. Nejvyšší úrokovou míru tedy dostaneme u úvěru, do kterého neinvestujeme žádné vlastní prostředky, tedy 100 % LTV. Je to znovu způsobeno mírou rizika, kterou banka, při poskytnutí takového úvěru podstupuje. Z pohledu banky a stavební spořitelny tedy vyplývá, že čím méně vlastních zdrojů do koupě, či výstavby nemovité věci vložíme, tím rizikovější jsme klient a tím i vyšší úrokovou míru dostaneme.

Jedním z dalších kritérií, na kterém výše úrokové míry závisí, je fixace. Chceme-li fixační lhůta nebo doba. I v tomto případě se budeme zabývat spíše úvěry hypotečními, jelikož pojem fixace úvěr ze stavebního spoření nezná. Důvodem může být to, že výši úrokové míry u úvěru ze stavebního spoření známe již při podpisu úvěrové smlouvy a tento úrok se nám, není-li ve smlouvě stanoveno jinak, zpravidla nemění. Přejdeme ale zpátky k úvěrům hypotečním. Zde platí pravidlo, čím delší fixace a tím pádem i delší jistota pro nás jako klienta, tím je tato jistota vykoupěna vyšší úrokovou mírou. U hypotečních úvěrů se ale můžeme setkat i s proměnnou úrokovou sazbou. Tato sazba se skládá z pevné marže banky a jednoměsíční sazby PRIBOR. Poznávacím znakem této sazby je, že kopíruje aktuální situaci na trhu a máme možnost hypotéku kdykoli refinancovat. Nejběžnější fixací u nás je pětiletá

fixace, těsně v závěsu za ní stojí tříletá fixační doba. Proměnné sazby, jednoleté fixace, či sedmi až desetileté fixace u nás téměř nemají zastoupení.

Kritériem, které hypoteční úvěry neznají, ale řídí se jím stavební spořitelny je tzv. hodnoticí číslo. Hodnoticí číslo je číslo, na kterém závisí to, jestli daný úvěr od stavební spořitelny dostaneme, či nikoli. Každá stavební spořitelna jej nazývá a počítá jinak. Hodnoticí číslo se ale používá pouze u přidělení úvěru ze stavebního spoření a nepoužívá se v případě překlenovacích úvěrů. Zde by totiž z logiky věci vyplývalo, že se hodnoticí číslo rovná nule.

Posledním kritériem, kterým se v této práci budeme zabývat, a které je společné, jak pro banky, tak i stavební spořitelny, je bonita neboli bohatství dlužníka. Banky a stavební spořitelny se v tomto případě dívají na to, jakou platební morálku klient má, jestli dokáže splácet své závazky včas a v plné výši, také na to, zdali má na splacení hypotéky dostatečné příjmy a v neposlední řadě také to, jaký druh příjmů má. Zdali dlužník má dostatečné příjmy na splacení úvěru se řeší, v případě, že je člověk zaměstnán, a to podáním potvrzení příjmu od zaměstnavatele, v případě, že klient podniká, podává daňové přiznání. Buď za poslední rok, nebo poslední dva roky. V případě, že je klient zaměstnán, řeší se také to, zda je zaměstnán na dobu určitou nebo neurčitou. Neurčitá doba znamená pro banku méně rizikového klienta.

2.2 Charakteristika druhů vlastnictví bytů a zástav

Bytem v osobním vlastnictví se rozumí bytová jednotka, která je v přímém vlastnictví majitele, který si s ní může disponovat dle libosti, samozřejmě je i toto ohraničeno zákonem. Nemůžeme například provádět rozsáhlé rekonstrukce, či přestavby bytu, pokud by hrozilo ohrožení celého domu, jeho statiky a ostatních vlastníků. Vlastník tedy může danou nemovitost rekonstruovat bez souhlasu třetí strany, prodat, pronajmout, darovat, či nabídnout některému z finančních institucí, jako zástavu, v případě, že by si chtěl vzít např. hypoteční úvěr. Nehradíme nájemné, platíme příspěvky do fondu oprav. V tomto fondu oprav se nachází náklady na energie (vodné, stočné, elektrickou energii), úklidovou službu a jiné. Dalším nákladem, který je vlastník bytu v OV povinen uhradit je daň z nemovitosti. Působí zde tzv. společenství vlastníků bytových jednotek – (SVJ). SVJ je právnickou osobou, která se stará o chod domu a jeho společných prostor.

Oproti tomu bytem v družstevním vlastnictví se rozumí bytová jednotka, která není v přímém vlastnictví majitele, nemůžeme si s ní tedy nakládat dle libosti. Jsme pouze nájemci - družstevníci. Vlastníkem bytu v DV je nadále družstvo, my jsme si pořízením tohoto bytu koupili pouze podíl na domě. Všichni družstevníci jsou ve stejné pozici jako my. Nemůžeme tedy byt prodat, pouze převést svůj podíl na jiného a to pouze za souhlasu družstva, nemůžeme na něm zřídit tzv. zástavní právo k nemovitosti, dále také nesmíme byt v DV pronajímat. Podnajmout ano, ovšem opět se souhlasem družstva. Stejně podmínky platí pro rekonstrukce a úpravy bytu. U bytu v DV tak musíme počítat s tím, že veškeré změny budeme projednávat s družstvem, jakožto právoplatným vlastníkem celé nemovitosti.

Proč tedy nelze byt v družstevním vlastnictví použít jako zástavu finančním institucím? Vysvětlení je zcela jednoduché a najdeme jej na katastrálním úřadě. Byt ve vlastnictví osobním je na katastrálním úřadě veden jako samostatná jednotka – jsme vlastníkem, máme tedy vymezenou svou bytovou jednotku. Byt v družstevním vlastnictví zastavit nelze, jelikož je vlastníkem družstvo, my máme pouze určený podíl na domě, např. 1/12, a nemáme tedy jasně vymezenou bytovou jednotku – není tedy zcela jasné, která část domu je právě tou naší 1/12. Mohlo by se totiž jednat např. o schody, či půdní prostory.

Tyto byty se u nás dají koupit především:

- z vlastních zdrojů,
- půjčkou od osoby blízké,
- výnosem z investic,
- z cizích zdrojů – úvěrem.

První, nejjednodušší a nejjistější variantou je financování koupě bytu z vlastních prostředků, ať už se jedná o hotovost, naspořené peníze, buď na účtu běžném, či spořicí, nebo výnosy z investičních příležitostí. Toto financování je pro obě varianty vlastnictví stejné. Stojí proti sobě pouze dva účastníci. Prodávající a kupující. Banka se do této operace zpravidla nezatahuje. Z pohledu vlastníka i kupujícího je toto nejrychlejší varianta, nemusí se čekat na žádnou finanční instituci, než např. schválí úvěr, nebo pošle podklady odhadci pro ocenění nemovité věci a hlavně nejlevnější – neplatíme ani úroky bance, či stavební spořitelně, ani žádné poplatky. Co ale není zaručeno, že je tato varianta nejvýhodnější. Je totiž dost

pravděpodobné, že pokud by klient naspořené peníze investoval např. do akcií, místo toho, aby nemovitou věc koupil ze svých, peníze by se mu zhodnotily více, než by musel vynaložit na zaplacených úrocích.

Další transakcí, do které banky nezasahují, je tzv. bezúročná půjčka např. od někoho z rodiny, či osob blízkých. Takovéto půjčky jsou zajisté výhodné z pohledu dlužníka, neplatíme žádné úroky ani poplatky, i přesto ale musíme peníze splatit. Blíže si popíšeme výše zmíněnou situaci na následujícím příkladu. Zvažujeme koupi bytu, ale na jeho pořízení nemáme dostatečné finanční prostředky, uvažujeme nyní případ, kdy bychom si finanční obnos půjčili od svých rodičů. V bance si při standardní úrokové sazbě např. 3,59 % p. a. si půjčíme 1 000 000 Kč na koupi bytu. Měsíční splátka u takovéto hypotéky na 30 let je při tomto úroku 4 541 Kč, samozřejmě, pokud pomineme ostatní poplatky např. za vedení účtu. Jediná, pro nás přijatelná splátka hypotéky, kterou si můžeme dovolit. Jak by to tedy vypadalo v situaci, kdy jsme si peníze půjčili od rodičů a neplatíme žádné úroky? Abychom nepřekročili měsíční splátku, kterou můžeme maximálně vynaložit, tedy 4 500 Kč, dostaneme se splatností na 20 let. Představme si, kdyby si od rodičů půjčili peníze jejich potomci. Ti jsou možná mladí, ale pro rodiče je tato splatnost ve většině případů nepřijatelná. Pokud rodiče nedarují svým potomkům potřebný obnos peněz, ve většině případů zbývá mladým lidem jen možnost bankovního úvěru.

V případě, že nedisponujeme vlastními zdroji, přichází varianta úvěru. Pokud je člověk bonitní a nemá problémy v registrech dlužníků je nejrozumnějším a „nejlevnějším“ řešením hypotéka, nebo stavební spoření, kdy už je ale člověk v tzv. fázi přiděleného úvěru, úrok se v tomto případě blíží k úroku u hypotečního úvěru. Další variantou, ovšem ne tak doporučovanou, jsou tzv. úvěry na bydlení. Klasické spotřebitelské úvěry, u kterých se prokazuje účel vynakládaných prostředků. Díky tomuto prokazování účelu se dostaneme na nižší úrokovou míru, než v případě spotřebitelských úvěrů bez prokázání účelu vynaložených prostředků. Nejdražší variantou úvěru jsou tzv. spotřebitelské úvěry, které se dají vzít tzv. „na cokoli,“ tedy i na koupi bydlení. Tyto dvě poslední varianty nejsou pro klienta kupujícího výhodné. Jsou zbytečně drahé, co se úrokových měr týče a tedy i nevýhodné.

2.3 Stavební spoření

Stavební spoření je produkt, uzavírající si lidé, kteří chtějí investovat – zhodnocovat své finanční prostředky k tomu, aby si naspořili nějaké peníze do budoucna, např. na koupi, či rekonstrukci bytu a nechtějí si brát úvěr. Dále si jej také uzavírají Ti, kteří také chtějí řešit svou potřebu bydlení a vědí, že budou peníze potřebovat dříve, než by na něj byli schopni sami našetřit – tedy budou si brát úvěr, ale ne hned, nebo Ti, kteří potřebují peníze okamžitě, ovšem hypotékám nevěří nebo pro ně nejsou tak výhodné jako úvěry ze stavebního spoření, nebo prostě nemají jinou možnost – o této možnosti si řekneme později.

Zdroje finančních prostředků stavebních spořitelen jsou jejich klienti. Stavební spořitelny tedy používají peníze svých klientů, kteří si u nich spoří a půjčují je dalším. Stavební spoření má svou spořicí část a část tzv. standardních úvěrů. V této práci se budeme zabývat právě částí úvěrovou, která se dále dělí na tzv. přidělené úvěry ze stavebního spoření a překlenovací úvěry. Spořicí část je zajímavá díky kladnému zhodnocení vložených prostředků a pro svou státní podporu, kterou účastník dostává, pokud si spoří u některé z pěti stavebních spořitelen u nás. Maximální částka, kterou můžeme od státu získat je 2 000 Kč ročně. (AČSS, 2014) Tuto částku získáme, pokud si měsíčně spoříme více než 1 667 Kč.

Úvěry ze stavebního spoření je třeba si tzv. „zasloužit.“ Berou si je především klienti, kteří ze začátku spoří a až poté si půjčují. Fungují na jiném principu než úvěry hypoteční. Zasloužit si úvěr ze stavebního spoření znamená splnit tři základní podmínky. Těmi jsou naspořit zpravidla 40 % z cílové částky, spořit minimálně 2 roky a splnit výši tzv. hodnotícího čísla. Co se úrokových sazeb u stavebního spoření týče, tak ty máme zpravidla garantovány již při podpisu smlouvy a nezmění se nám, jako se tomu stává u úvěrů hypotečních, když nám skončí fixace. Nemáme zde ani určenou dobu splatnosti. Dalším specifickým úvěrů ze stavebního spoření je možnost zajištění úvěru jinak než zástavou nemovitosti. Můžeme si např. přizvat ručitele nebo si dokonce vzít úvěr bez zajištění. Tyto úvěry však mají limity, co se jejich výše týče. Typickým příkladem jsou úvěry bez zajištění, zpravidla do 500 000 Kč. Toto u hypotéky nejde.

2.3.1 Právní vymezení stavebního spoření

Dle § 1 zákona č. 135/2014 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, spočívá stavební spoření v přijímání vkladů od účastníků, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a poskytování příspěvku účastníkům stavebního spoření, ale jen fyzickým osobám.

2.3.2 Splatnost úvěru

U úvěrů ze stavebního spoření nemáme určenou dobu splatnosti. Jediné, co máme určeno, je minimální měsíční částka, kterou musíme splácet a maximální doba splatnosti daného úvěru. Minimální měsíční splátka tedy koresponduje s maximální možnou dobou splatnosti daného úvěru. Pokud si tedy nastavíme splátky vyšší, než je minimální měsíční částka stanovená stavební spořitelnou, automaticky splatíme úvěr dříve.

2.3.3 Fáze stavebního spoření

První fází úvěru ze stavebního spoření je tzv. překlenovací úvěr. Je to možnost klienta, dostat se k úvěru ze stavebního spoření ihned, bez nutnosti splnění všech tří podmínek pro přidělení úvěru ze stavebního spoření. Nemusíme tedy mít naspořeno oněch 40 % z cílové částky, nemusíme spořit dva roky a nemusíme ani splnit kritérium hodnotícího čísla. Takovéto podmínky jsou ale vykoupeny vyšší úrokovou mírou.

Fungování překlenovacího úvěru vypadá následovně. Klient načerpá peníze z úvěru okamžitě. Použije je na předem smlouvou stanovený účel a začne splácet. Splácí pouze úroky a do toho si spoří. Má u stavební spořitelny dva účty. Jeden spořicí a druhý úvěrový. Měsíčně tedy posílá na účet stavební spořitelny částku, ve které jsou ukryty úroky z úvěru, který mu daná stavební spořitelna poskytla, a tzv. spořicí složka. Zůstatek úvěru se po čas překlenovacího úvěru nemění, je stále stejný, proto také částka placených úroků bude neustále stejná. Tuto jistinu neboli zůstatek úvěru splatí jednorázově, v době tomu určené. Tedy až splníme tři základní podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, a to, naspoříme oněch 40 % z cílové částky,

budeme spořit minimálně dva roky a splníme hodnotící číslo. Ve chvíli, kdy tato doba nastane, stavební spořitelna nepošle peníze nám, ale zaplatí tím část našeho překlenovacího úvěru. Tímto tato fáze končí a klient se dostává do fáze přiděleného úvěru, kdy se splácí již jako u úvěru hypotečního, a to anuitně.

Druhou fází, je fáze přiděleného úvěru ze stavebního spoření. Ať už jsme se do této fáze dostali pouze spořením nebo po fázi překlenovacího úvěru, podmínky jsou stejné. V obou případech máme nárok, zasloužili jsme si, úvěr ze stavebního spoření. Zasloužili jsme si jej naspořením 40 % z cílové částky, spořením po dobu minimálně dvou let a splněním kritéria hodnotícího čísla.

Stavební spořitelna tuto nastalou situaci řeší v podobě dopisu, který nám zašle na naši adresu, kde nás informuje o tom, že jsme splnili podmínky pro přidělení úvěru a je tedy na nás, jestli jejich nabídku využijeme, či nikoli (Srový, 2009).

Máme prakticky dvě možnosti, a to, úvěr ze stavebního spoření nebrat, spořit dále, až do výše cílové částky, poté peníze vybrat a disponovat s nimi dle libosti, nebo využít jejich nabídky a vzít si onen úvěr ze stavebního spoření – zde jsme ale limitováni tím, jakým způsobem s nimi naložíme. Konečné rozhodnutí je na nás. Můžeme samozřejmě spořit dále, jelikož v dané chvíli peníze nepotřebujeme a úvěr si vzít později – ve chvíli, kdy to bude třeba. Úroky u tohoto úvěru jsou, jak jsme již nastínili výše, blízko úrokům u hypotečních úvěrů. Zde záleží na tom, zda se jedná o úvěr zajištěný, či nikoli.

2.3.4 Splátka úvěru

Výpočet splátky stavebního spoření si předvedeme na překlenovacím úvěru. Výslednou měsíční splátku překlenovacího úvěru vypočítáme, když částku na dospořování a placených úroků sečteme. Splátka úvěru se tedy bude skládat z části placených úroků a dospořování.

$$Splátka = \frac{(PÚ \cdot i_{p.a.})}{PS} + (PÚ \cdot k_{dosp.}); \quad (2.1)$$

kde $PÚ$ je výše překlenovacího úvěru, $i_{p.a.}$ je výše úrokové míry, PS je počet splátek úvěru a jako $k_{dosp.}$ označujeme koeficient dospořování. Placené úroky vypočteme následovně:

$$Úroky = \frac{(PÚ \cdot i_{p.a.})}{PS}; \quad (2.2)$$

zde PÚ je opět výše překlenovacího úvěru, $i_{p.a.}$ je označení pro výši úrokové míry a PS je počet splátek úvěru. Výše překlenovacího úvěru se tedy vynásobí úrokovou mírou na roční bázi. Výsledek vydělíme počtem splátek za rok. Částku nutnou k dospořování vypočteme podle tohoto vzorce:

$$Spoř.č. = PÚ \cdot k_{dosp.}; \quad (2.3)$$

kde za PÚ dosadíme výši překlenovacího úvěru a za $k_{dosp.}$ dosadíme koeficient dospořování.

2.3.5 Koupě bytu úvěrem ze stavebního spoření

Financování koupě bytu stavebním spořením je totožné pro obě varianty vlastnictví. Subjekty, které vstupují do tohoto styku - kupující, prodávající a stavební spořitelna. Stavební spořitelny dělí své úvěry na úvěry zajištěné nemovitou věcí a úvěry nezajištěné. Zajištěné jsou úrokově méně náročné než nezajištěné z důvodu toho, že se banka jistí nemovitostí. Kdyby klient přestal splácet, spořitelna mu prodá dům a tím pádem uspokojí svou pohledávku. Zajištěným úvěrem ze stavebního spoření se dá koupit pouze byt v osobním vlastnictví, vysvětlení se dostane později, u úvěrů hypotečních. Zde se tedy budeme zabývat úvěry nezajištěnými a byty ve vlastnictví družstevním.

Družstevní byt dát do zástavy nelze z důvodu toho, že není vymezen jednotkou, ale podílem. Nejde-li zastavit, nemohu si na něj vzít klasickou hypotéku ani úvěr ze stavebního spoření zajištěný nemovitostí. V případě stavebního spoření mám při koupi bytu v družstevním vlastnictví pouze jedinou možnost, a tou je, nezajištěný úvěr ze stavebního spoření.

Úroky se u stavebního spoření liší podle toho, v jaké fázi se stavební spoření nachází. Můžou zde nastat tři varianty. Klient nemá stavební spoření, ale chtěl by jím financovat koupi svého bytu. Dostane tedy, jako úplně nový klient tzv. překlenovací úvěr. Druhou možností je to, že již klient stavební spoření má, ale do fáze přiděleného úvěru se ještě nedostal. Dostane tedy také překlenovací úvěr jako nový klient, ale s tím, že je již nějakou dobou klient oné finanční instituce, má tedy nějakou kreditní

historii, a dostane tím pádem úrok o něco menší, než klient úplně nový. Třetí a poslední možností u stavebního spoření je ta část, kdy je již klient ve fázi tzv. přiděleného úvěru – nejlepší situace, kdy je úrok podobný klasickému hypotečnímu úvěru.

Z pohledu klienta vidíme tuto variantu jako ne tak zdlouhavou a náročnou jako je hypotéka, ovšem pokud nejsme ve fázi přiděleného úvěru, tak být v situaci klienta kupujícího, si určitě raději počkáme a projdeme všechny varianty, které nám banky u hypoték nabízejí. Je to přece jen lepší, než zbytečně přeplácat na úrocích.

2.3.6 Výhody stavebního spoření

Výhodami stavebního spoření jsme shledali:

- financování družstevního vlastnictví,
- úročení vkladů,
- státní podpora,
- refinancování bez sankce.

Jednoznačnou výhodou u úvěrů ze stavebního spoření je oproti hypotéce to, že si jej můžeme vzít na družstevní byt, potažmo, můžeme si úvěr vzít bez toho, abychom museli nemovitou věc nabídnout jako zajištění. Další velkou výhodou je kladné úročení vložených peněžních prostředků a státní podpora. Zhodnocení vkladů a státní podpora se týká pouze části, kterou klient posílá na dospořování, ne úroků. Poslední výhodou je možnost refinancování, tedy předčasného splacení úvěru ve fázi přiděleného úvěru ze stavebního spoření a to bez sankce.

2.3.7 Nevýhody stavebního spoření

Za nevýhody stavebního spoření můžeme považovat:

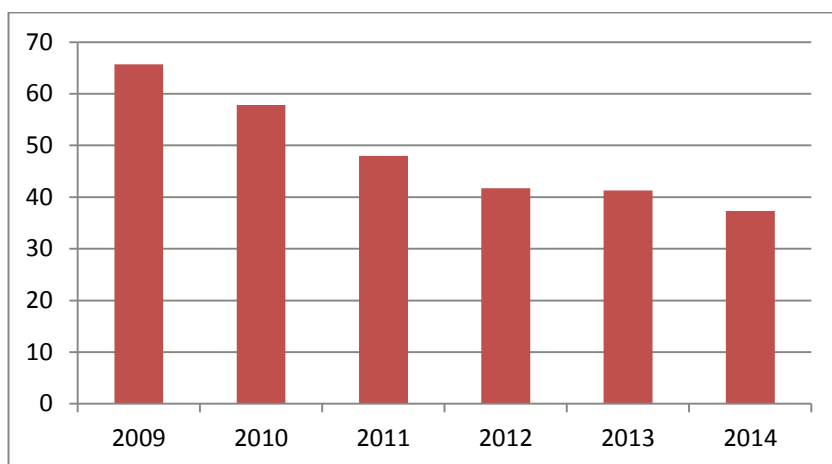
- poplatky,
- úročení cílové částky.

Jako nevýhodu, bychom u úvěrů ze stavebního spoření mohli vyzdvihnout vysoké poplatky za zřízení stavebního spoření, poskytnutí úvěru a také to, že klient platí po celou dobu trvání první fáze úroky z cílové částky, na kterou má stavební spoření sjednáno.

Aktuální situace na trhu

Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v roce 2014 vzrostl, stavební spořitelny uzavřely přes 613 000 nových smluv, oproti roku 2013, kdy uzavřely něco málo přes 611 000 smluv. Oproti tomu však klesl objem poskytnutých úvěrů. (AČSS, 2015) Je to dle našeho názoru způsobeno tím, že je na trhu dostatek jiných možností financování bytových potřeb, hlavně tedy pomocí hypotečních úvěrů, jejichž sazbám se stavební spořitelny aktuálně vyrovnat nemohou.

Graf 2.1: Objem poskytnutých úvěrů za příslušný rok v mld. Kč



Zdroj: AČSS

2.4 Hypoteční úvěr

Bankovní produkt hojně využívaný při koupi nemovitých věcí, ať už se jedná o byty, domy či pozemky. Jedná se o úvěr, který musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovité věci. Z tohoto důvodu zde nemůže dojít k situaci, jako u stavebního spoření, kde může být úvěr zaručen pomocí ručitelů. Tato podmínka platí vždy. Další podmínkou, se kterou se setkáváme je ta, že se jedná o úvěr, u kterého musí být dodržen a doložen účel vynakládaných prostředků. Toto platí až na jednu výjimku, a tou je neúčelový hypoteční úvěr.

2.4.1 Právní vymezení hypotečního úvěru

Dle § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., byl hypoteční úvěr, úvěrem, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i

rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Se vstupem nového občanského zákoníku přišla spousta změn, jednou z nich bylo i to, že hypoteční úvěr již nemá své právní vymezení, aktuální znění tohoto zákona tedy nenajdeme. Obecnou úpravu však nalezneme v zákoně č. 89/2012. Jako další dokument, který upravuje hypoteční úvěry je hypoteční směrnice 2014/17/EU. Hypoteční úvěr je určen fyzické osobě. Účelové úvěry pro právnické osoby nejsou hypotékou, jedná se již o úvěr investiční.

Fyzická osoba je člověk, který má tzv. dvojí právní způsobilost. První z nich je právní subjektivita. Jedná se o právo člověka být účastníkem právního vztahu a mít i určitá práva a povinnosti. Vzniká tím, že se člověk narodí a zanikne tím, že umře, či je prohlášen za mrtvého. Druhou je způsobilost k právním úkonům. To znamená, že FO může rušit, měnit a zakládat právní vztahy. Vzniká zletilostí, tedy dovršením 18 let věku, či uzavřením manželství, pokud je osoba starší 16 let.

2.4.2 Splatnost úvěru

Splatnost úvěru je nastavena tak, aby jej bylo možné splatit v produktivním věku klienta. Můžeme se dostat až na splatnost 40 let. Jedná se tedy o úvěr dlouhodobého charakteru.

2.4.3 Splátka úvěru

Hypoteční úvěr se splácí anuitně. Splátka je po dobu fixačního období stále stejná. Anuita se skládá z úmoru neboli jistiny úvěru a úroku. Úrok ve splátce v čase klesá a část jistiny v čase stoupá. Na začátku tedy splácíme více úroky, kdežto ke konci úvěru splácíme zase více jistiny. Měsíční splátku úvěru, anuitu, vypočteme, pokud máme údaj o splatnosti, úrokové sazbě a výši úvěru. Měsíční splátku, anuitu, hypotečního úvěru vypočteme tímto vzorcem:

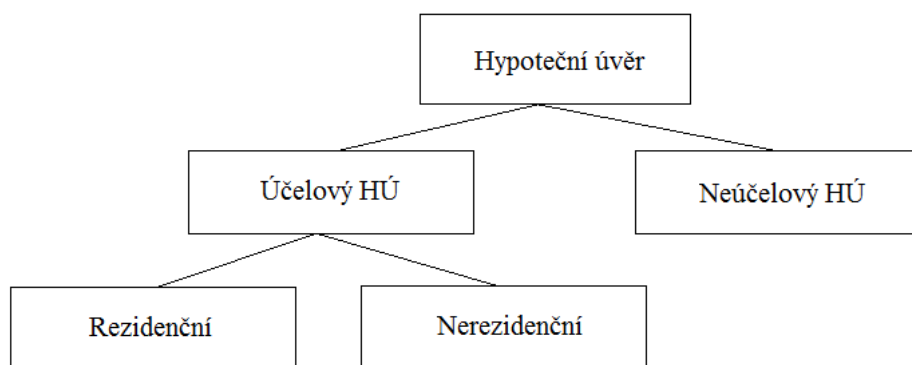
$$Anuita = \frac{U \cdot \frac{i_{p.a.}}{12} \left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n \cdot 12}}{\left(1 + \frac{i_{p.a.}}{12}\right)^{n \cdot 12} - 1}; \quad (2.4)$$

kde U je označení pro výši úvěru, $i_{p.a.}$ je roční úroková míra, n je počet let do splatnosti úvěru.

2.4.4 Dělení hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry se v České republice liší hlavně podle účelu využití finančních prostředků. Členění hypotečních úvěrů si demonstrujeme na následujícím obrázku.

Obr. 2.1: Dělení hypotečních úvěrů v České republice

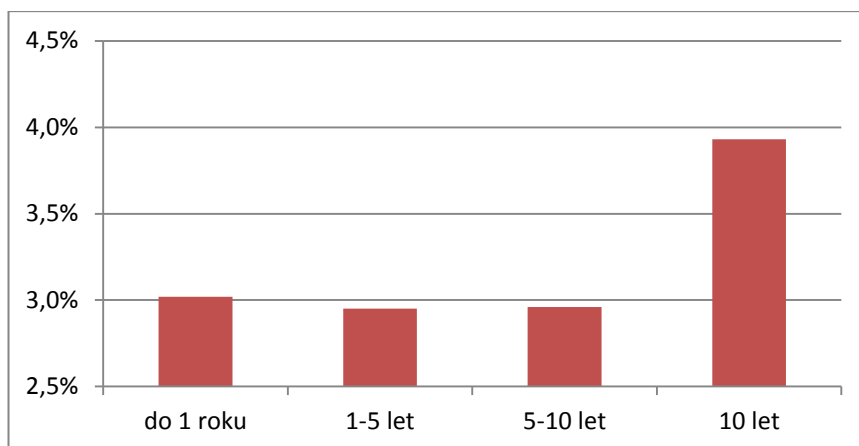


Prvním druhem hypotečního úvěru jsou účelové úvěry. Klasické hypotéky se zástavou nemovitosti, které musí splnit daný účel, a tím je: financování bytových potřeb. Tyto hypotéky jsou u nás poskytovány na koupi, jak bytu, pozemku, tak i rodinného domu, výstavbu rodinného domu, vypořádání rozdělení společného jmění manželů, atd.

Účelové hypoteční úvěry se dále dělí na tzv. rezidenční a nerezidenční. Rezidenční hypoteční úvěr, je poskytován klientovi, který, jak jsme již uvedli výše, musí splnit účel financování bytových potřeb. Je poskytován na financování bytových potřeb vlastních, tedy na své osobní bydlení. Naproti tomu nerezidenční účelový úvěr je sice také poskytován na financování bytových potřeb, ale už ne vlastních. Daná nemovitost tedy nemusí sloužit k osobnímu bydlení, ale bude např. sloužit jako investice, která přinese v budoucnu příjem v podobě nájmu. Tyto hypotéky mohou být poskytnuty až do 100 % zastavěné nemovitosti, tedy 100 % LTV. Na českém trhu se můžeme setkat i se dvěma výjimkami, které poskytují úvěry až do 120 % LTV. Těchto 20 % navíc má sloužit k financování potřeb domácnosti, jako je např. rekonstrukce kuchyně, či koupě nábytku. Rozmezí částek, na které je možno vyřídit hypotéku je 100

000 Kč až 10 000 000 Kč. O tom, v jaké výši se pohybují úrokové sazby u účelových úvěrů v České republice, pojednává následující graf.

Graf 2.1: Úrokové míry dle fixačních období k datu 30. 9. 2014



Zdroj: ČNB

Z grafu lze poznat, jak se úrokové sazby u účelových hypotečních úvěrů vyvíjely v období od 1. 1. 2014 do 30. 9. 2014. Sazby jsou dále rozděleny dle jednotlivých fixačních období. Aktuálně se průměrná sazba pohybuje na 2,51 % p. a., což je historicky nejméně. (Hypoindex, 2014) Do budoucna se očekává ještě další mírný pokles, ovšem už jen v řádu desetin, je to logické z důvodu toho, že úrokové sazby nemohou klesat do nekonečna, banky jsou podnikatelské subjekty jako každé jiné a jsou tedy také vytvořeny za účelem zisku. Podle nás je takto nízká úroková sazba pro klienty dobrá zpráva. Pořídit si vlastní bydlení už teď totiž mohou i ti, kteří na to při úrokových sazbách nad 5,5 % p. a. neměli.

Rizikem a takovou hrozbou do budoucna, ale zůstává to, že nevíme, jaká bude situace na hypotečním trhu do budoucna. Až totiž většině lidí skončí v roce 2018 - 2019 fixační období, nevíme, do jakých sazeb budou v té době refinancovat, a zdali si to tedy budou moci dovolit a nespádnou do platební neschopnosti.

Druhou možností, se kterou v České republice můžeme přijít do styku, je tzv. neúčelová hypotéka. Setkat se můžeme i s označením americká hypotéka a ne všechny banky ji poskytují. Neúčelové hypotéky jsou podobny klasickým hypotečním úvěrům, ale liší se v jedné věci. Není zde třeba prokazovat účel vynaložení prostředků z úvěru. Tedy, stále máme zastavenou nemovitost, ale nemusíme peníze využít na financování bytové potřeby. Můžeme, ale nemusíme. Proč by si ale někdo vzal neúčelovou

hypotéku na bydlení, když úroky u neúčelové hypotéky jsou v této chvíli dvakrát vyšší, než u klasické účelové hypotéky.

Prvoplánově byla tato hypotéka předurčena pro lidi, kteří chtějí financovat své podnikání, či jeho rozjezd. Teoreticky si ji opravdu můžeme vzít na cokoli. Ve skutečnosti se ale stále více setkáváme s tím, že si lidé tyto neúčelové hypotéky berou na konsolidaci svých dluhů. Chtějí jimi refinancovat své nabrané půjčky, na jejichž splácení již nemají. Jedná se hlavně o předražené spotřebitelské úvěry jak od bank i nebankovních společností, kde se úroky pohybují velmi vysoko. Úspora je tedy obrovská, ovšem musíme počítat s tím, že při nesplácení úvěru přijdeme o svou nemovitost. Nesmíme totiž zapomenout na to, že americká hypotéka je kryta zástavou nemovitosti, stejně jako klasická hypotéka na bydlení. Ve většině případů poskytují banky tyto hypotéky do maximálně 80 % hodnoty zástavy a v rozmezí od 300 000 Kč do 7 000 000 Kč.

Neúčelová hypotéka se dá předčasně splatit bez sankce, ovšem pouze u úvěru sjednaného do výše 1,88 mil. Kč, kdy se americká hypotéka podle zákona chová jako spotřebitelský úvěr. Předčasně splatit klasickou hypotéku bez sankce nelze – tedy lze, ale pouze v době, kdy končí fixační období, nebo kdykoli, ale se sankcí za předčasné splacení, která se zpravidla vypočítává jako procento z mimořádné splátky. V tabulce níže se podíváme na to, jaké LTV nabízí u neúčelových hypoték banky na českém trhu.

Tab. 2.1: LTV u neúčelových hypoték poskytovaných bankami na našem trhu

Banka	LTV
ČS	80%
ČSOB	70%
Equa Bank	70%
Fio	70%
HB	70%
GE Money Bank	80%
KB	70%
Expobank	70%
mBank	65%
RB	70%
UCB	70%
Sberbank	75%
Wüstenrot	70%

Zdroj: Hypoindex

Jak vyplývá z následující tabulky, maximální výše LTV je u neúčelových hypoték na českém trhu 80 %, většina bank ovšem nabízí pouze 70 % LTV. Úrokové sazby se také hodně různí, jak u jiných bank, tak při různých fixacích. Není tedy problém sehnat americkou hypotéku za 3,74 % p. a., tak i 7,89 % p. a. (Hypoindex, 2014). Tento rozdíl je podle mého názoru opravdu velký. Klienti by si tedy měli dávat obrovský pozor, při vybírání finanční instituce, a pokud tedy mají o tento produkt zájem, měli by si určitě nechat poradit od třetí strany a nebrat první nabídku, kterou jim poskytne jejich banka. Měli by tedy navštívit min. více poboček, či navštívit nějakého odborníka v podobě externího partnera, ať by se jednalo o makléře nebo finančního poradce.

2.4.5 Aktuální situace na trhu

Absolutní boom hypotečních úvěrů nastal v roce 2013. Byly překonány všechny rekordy, co se objemu uzavřených hypoték týče. Nejlépe na tom byl měsíc červen. V tomto roce lidé předpokládali, že se úrokové sazby na trhu hypotečních úvěrů dostaly na samé dno. Ale co se nestalo, úrokové sazby klesají i v roce 2014 směle dál.

V první polovině roku 2014 produkce hypotečních úvěrů klesla. Tento propad není způsoben tím, že by se zvyšovaly sazby hypotečních úvěrů, ba právě naopak. Příčinu tohoto jevu hledejme v krizi, která v roce 2009 zahýbala i trhem s hypoték. V tomto období rapidně poklesl počet sjednaných hypoték. S přihlédnutím k tomu, že nejčastější fixační období v České republice je pětileté, je zcela logické, že se toto v roce 2014 projeví tím, že nejsou úvěry k refinancování. Není to ale jediný důvod toho, proč ubývá úvěrů k refinancování. Banky se také v poslední době začaly opravdu snažit o to, aby jim klienti neodcházeli do jiných bank, a proto jim nabídnou výhodnou sazbu, aby klienta odradili k přechodu k jiné finanční instituci.

Dle našeho názoru tento trend s postupným ubýváním úvěrů k refinancování bude nadále klesat. Jsme v době, kdy banky musí bojovat o každého jednotlivého klienta. V naší zemi je také spousta makléřů, či finančních poradců, kteří se snaží klienty lákat k refinancování jejich hypoték u jiných finančních institucí z důvodu toho, aby měli provizi z uskutečněného obchodu. Tito makléři, či finanční poradci klienty lákají na např. nižší úrokové sazby a klienti odcházejí od svých bank. Banky si

toto začaly uvědomovat, a proto se snaží klientům nabízet alespoň srovnatelné sazby, když už ne lepší, než jejich konkurence, aby klienta alespoň odradily od přemíry papírování, které je u sjednávání hypotečního úvěru třeba.

2.4.6 Koupě bytu financovaná hypotečním úvěrem

Téma velmi diskutované. Je zde dost rozdílů, co se financování bytu v osobním a družstevním vlastnictví týče. Byt v osobním vlastnictví pořídíte hypotékou bez problémů. Zástava jde zapsat bez problému, byt v OV je tedy možné financovat účelovým úvěrem, který jsme si popsali výše. Je to možná i nejjednodušší varianta hypotečního úvěru. Z pohledu klienta kupujícího to vypadá asi takto, klient přijde do banky, podá žádost a tam mu tzv. „proskórují“ registry. Přesněji registry dlužníků. Dále bance předá kupní smlouvu, ze začátku stačí návrh, list vlastnictví a nabývací titul k nemovitosti. Nemovitost se ocení, banka úvěr schválí, klient podepíše úvěrové smlouvy a banka posílá peníze buď na účet notářské, či advokátní úschovy, nebo rovnou na účet realitní kanceláře, která prodej daného bytu zprostředkovává. Z pohledu prodávajícího to zase takový med není, jelikož musí kupujícímu předat a sehnat všechny dokumenty, týkající se nemovitosti a musí čekat na banku.

Přejdeme ale k financování bytu v družstevním vlastnictví. Zde už situace tak jednoduchá není. Pokud si vybereme byt v družstevním vlastnictví a nemáme na něj dostatečné vlastní zdroje, zajdeme do banky a zjistíme, jakým martýriem budeme muset projít, než se vůbec k onomu financování dostaneme. První a tou největší překážkou, na kterou narazíme, je to, že financování družstevního vlastnictví klasickou hypotékou vlastně nejde. Hypoteční úvěr je úvěr vždy zajištěný nemovitostí. To znamená, že si banka do listu vlastnictví u dané nemovitosti zapíše své zástavní právo. Kdyby tedy klient přestal platit, banka má právo nemovitost prodat a s penězi, které z prodeje dostane uhradit náklady, které jí s úvěrem vznikly. Tohle bohužel u bytu v DV nelze, jelikož na katastrálním úřadě jsou vlastníci bytů v DV pouze tzv. podílíky. Byt v DV tedy není určen jednotkou, jako byt v OV. Kupující se nestává vlastníkem, má pouze podíl na nemovitosti a banka by si tedy nemohla zapsat své zástavní právo. Některá družstva se snaží tuto situaci řešit tím, že si do stanov zapíší, že je možné byt zastavit, ovšem nepochodí, jelikož argument banky, která tvrdí, že v katastru nemovitostí nejsou přesně zapsány bytové jednotky a tedy podíl vlastníka, i kdyby byl

sebevětší, nemůže sloužit zástavě, jelikož by takovýto podíl mohl klidně obsahovat veřejné schodiště či půdu, je neoblohmý. Jak se tedy situace, kdy se jedná o družstevní byt, financovaný hypotékou, řeší?

Družstevní byt můžeme hypotečním úvěrem financovat ve dvou variantách. Tou první je tzv. předhypoteční úvěr, další je zastavení jinou nemovitostí, kdy se vezme klasický účelový úvěr a zastaví se druhá nemovitost, kterou daný kupující vlastní, nebo ke které má od právoplatných vlastníků souhlas ke vzetí do zástavy. Většinou se jedná o rodiče, kteří takto pomáhají svým dětem získat levnější úvěr na bydlení. Riskují tím ale docela dost – střechu nad hlavou.

Jak jsme již v práci naznačili, byt v DV klasickou hypotékou financovat nejde. Banky ale musely řešit tuto skulinku v trhu, jelikož v naší zemi je hojný počet družstev, a přijít o takto početnou skupinu klientů by nechtěly. Přišly tedy s variantou předhypotečního úvěru. Tento úvěr má ale jednu podmínku. A to je ta, že financovaný byt v DV musí do 1, maximálně do dvou let přejít do OV. Pokud toto nejde a družstvo tuto skutečnost nemá ve svých stanovách uvedenu, má klient smůlu. Navíc, předhypoteční úvěry ani většina bank na českém trhu nedělá. Pokud se už ale setkáme s bankami, které předhypoteční úvěry dělají, zjistíme, že se až na jednu výjimku nedají vzít na 100 % LTV, ale pouze např. do 90 % LTV. Úroky se u tohoto úvěru také pohybují ve vyšších číslech než u klasické hypotéky. Splní-li úvěrovaná nemovitost tuto podmínku, vezme se na ten 1 rok předhypoteční úvěr a až byt přejde z DV na OV, předhypoteční úvěr se refinancuje klasickou hypotékou a banka si zapíše svou nově nabytou zástavu.

Jak jsme již uvedli v kapitole o hypotečním úvěru, většina bank předhypoteční úvěry nedělá, a proto je u nich možné financovat družstevní byt pouze, pokud má klient jinou nemovitost k tzv. dozajištění. Tzn., že dá klient bance do zástavy např. jiný byt, dům nebo pozemek. Dosáhne tedy i na klasickou hypotéku, jejíž sazby se v této chvíli pohybují kolem dvou procent, musí ovšem takovou nemovitost mít. Pokud ji nemá, zbývají mu dražší varianty a to varianta stavebního spoření či překlenovací úvěr. Jak jsme již uvedli výše, stačí pouze písemný souhlas majitelů o tom, že mohou danou nemovitost použít jako zástavu. Můžeme si tedy propůjčit nemovitost rodičů, bratra, sestry, či jiné osoby blízké.

2.4.7 Výhody hypotečního úvěru

Jako výhodu bychom u hypotečních úvěrů viděli nižší úrokovou míru než u úvěrů ze stavebního spoření a anuitní splácení po celou dobu trvání úvěru. Dále také nižší poplatky za zřízení a měsíční poplatky za správu úvěru, tedy vedení úvěrového účtu. Ty jsou zpravidla zdarma. Další výhodou je i zde určitá forma státní podpory, ovšem aby jí klient získal, musí splnit určité podmínky, toto bychom už viděli spíše jako nevýhodu.

2.4.8 Nevýhody hypotečního úvěru

Jasnou nevýhodou je nemožnost vzít si hypoteční úvěr bez zajištění, jako je tomu u úvěrů ze stavebního spoření. Další nevýhodou je dle mého názoru opravdu vysoká sankce za předčasné splacení, i částečné, tedy splacení úvěru mimo konec fixace.

2.4.9 Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů, neboli RPSN se počítá jako vnitřní výnosové procento, a to následujícím způsobem:

$$\sum \frac{INV_t}{(1 + IRR)^t} = \sum \frac{PP_t}{(1 + IRR)^t}; \quad (2.5)$$

kde se na jedné straně vzorce objevují investované prostředky a na straně druhé to, co nám platí dlužník. INV_t jsou tedy investované prostředky, PP_t jsou peněžní prostředky placené a IRR je vnitřní výnosové procento, u nás RPSN.

3 Popis metodologie vícekriteriální analýzy

Jak už to tak v běžném životě bývá, rozhodujeme se většinou z více možností a setkáváme se také s více řešeními najednou. Naším úkolem je v této kapitole přiblížit metodu vícekriteriální analýzy, která nám pomůže při rozhodování, zda jít cestou úvěru ze stavebního spoření, či hypotéky. K tomu nám pomáhají tzv. kritéria, která si určíme na začátku. Kritérii, se v této souvislosti rozumí parametry toho, jak by měl náš úvěr vypadat, tedy, jaký chceme, aby byl. Mohou to být např. nejnížší úroková míra, nejkratší splatnost a efektivní úroková míra zároveň. Vícekriteriální analýza nám pomáhá vybrat nejvhodnější variantu, nebo naopak vyloučit variantu, která je pro nás nevýhodná. V kapitole popisu vícekriteriálního rozhodování vycházíme hlavně z těchto zdrojů: [4], [5], [38].

3.1 Charakteristika vícekriteriálního rozhodování

Tento model, jak už jsme avizovali výše, má za úkol vybrat jednu nebo více variant a doporučit je k řešení situace. „*V modelech vícekriteriální analýzy (či hodnocení) variant je dána konečná (diskrétní) množina m variant, které jsou hodnoceny podle n kritérií. Cílem je najít variantu, která je podle všech kritérií celkově hodnocena co nejlépe, variantu kompromisní, případně seřadit varianty od nejlepší po nejhorší nebo vyloučit neefektivní varianty.*“ (Šubrt, 2011, s. 162) Varianty jsou tedy konkrétní možnosti, z kterých si vybíráme. V našem případě se bude jednat o úvěry stavebních spořitelén a hypoteční úvěry. Už tyto varianty bychom si měli pečlivě promyslet, jelikož se o nich bude odvíjet naše konečné rozhodnutí. Z našeho pohledu je tedy lepší obsáhnout co největší množství variant. Ať máme z čeho vybírat a hlavně proto, ať je výsledek co nejlepší.

Oproti tomu kritérium je to, čím se naše vybrané varianty budou hodnotit. Opět by měl být jejich výběr brán významně, ovšem tentokrát by jich nemělo být co nejvíce, model by byl pak nepřehledný, ale měly by co nejvěrněji popsat to, co od úvěru chceme. Kritéria můžeme vybírat jak z hlediska kvality, tak kvantity. Kvantitativní kritéria jsou mnohdy označována jako kritéria objektivní, a to z toho důvodu, že je možné je měřit. Kvalitativní kritéria přesně změřit nelze, proto bývají označovány za kritéria subjektivní. Dále se kritéria dělí na kritéria s povahou

minimalizační a maximalizační. Kritéria s povahou minimalizační jsou kritéria, kdy je nejlepší varianta hodnocena kritériem s co nejnížší hodnotou. Např. úroková míra, také ji chceme co nejnížší. Kritéria s povahou maximalizační jsou kritéria, kdy je nejlepší varianta naopak hodnocena kritériem s co nejvyšší hodnotou. Např. počet bankomatů dané banky.

Pojmem, se kterým se při vícekritériální analýze variant dále setkáme, je preference kritéria. Preferenci můžeme chápat jako jeho důležitost před ostatními kritérii. *„Preference kritérií může být vyjádřena různým způsobem, mohou být stanoveny buďto aspirační úrovně kritérií (nominální informace o kritériích), pořadí kritérií (ordinální informace o kritériích), váhy jednotlivých kritérií (kardinální informace o kritériích), způsob kompenzace kritériálních hodnot nebo nemusí být známa vůbec.“* (Šubrt, 2011, s. 164)

Aspirační úroveň kritéria udává hodnotu, které má být dosaženo. Určuje nám tedy nejvyšší možnou hodnotu kritéria pro kritérium minimalizační a nejnížší přípustnou pro maximalizační kritérium. Víme pouze, že čím vyšší aspirační úroveň dosáhneme, tím je kritérium důležitější, ale nevíme však, o kolik se liší od ostatních. Váha kritéria oproti aspirační úrovni udává to, o kolik je dané kritérium důležitější než druhé. Udává se z intervalu $<0;1>$ a součet všech vah kritérií musí být roven 1. Kompenzace znamená míru nahraditelnosti mezi kritériálními hodnotami a můžeme se zde setkat se speciálními variantami. Těmi jsou:

- dominovaná varianta,
- vzájemně nedominovaná varianta,
- paretovská varianta,
- ideální varianta,
- bazální varianta,
- kompromisní varianta.

„Dominovaná varianta platí, předpokládáme-li, že jsou všechna kritéria maximalizační. Varianta a_i dominuje variantu a_j , jestliže platí $(y_{i1}, y_{i2}, \dots, y_{ik})$ a existuje alespoň jedno kritérium f_b , že $y_{i1} > y_{j1}$.“ (Šubrt, 2011, s. 165) U této varianty zpravidla platí, že je dominující varianta u všech kritérií hodnocena lépe než dominovaná. V případě vzájemně nedominované varianty předpokládejme podobnou situaci, a to, všechna kritéria jsou maximalizační. *„Varianty a_i a a_j jsou vzájemně*

nedominované, jestliže v případě, že existuje alespoň jedno kritérium f_l , že $y_{il} > y_{jl}$, pak existuje jiné kritérium f_k , že $y_{ik} > y_{jk}$.“ (Šubrt, 2011, s. 166) Paretovská, neboli efektivní varianta, vychází z toho, že již víme o tom, že žádná z variant není dominovaná další variantou. Množina paretovské varianty se často označuje A_{N^*} . Bazální a ideální varianty jsou varianty sobě protikladné. Ideální je ta, jejíž všechna kritéria jsou hodnocena absolutně nejlépe. Bazální je opak, její kritéria jsou tedy hodnocena nejhůře. Kompromisní variantu používáme v případech, kdy je varianta nedominovaná a kdy není nutné použít jediného možného řešení. Je použitelná např. v případech, kdy chceme nalézt více řešení problému a stačí nám pouze vyloučení variant neefektivních. Kompromisní varianta je dále varianta, která se co nejméně liší od varianty ideální.

3.2 Postup u vícekritériálního rozhodování

Prvním a nejdůležitějším krokem je identifikovat „problém,“ tedy důvod, z jakého chceme metodu vícekritériální analýzy použít. V našem případě se chceme rozhodnout, zda na koupi bytu v osobním vlastnictví použijeme úvěr hypoteční nebo úvěr ze stavebního spoření. Dalším krokem je identifikovat varianty, u nás to budou jednotlivé stavební spořitelny a hypoteční banky. Jakmile toto máme, je třeba si rozhodnout, co je pro nás důležité, a toto pojmut za kritéria. V našem případě, to bude to, aby byl úvěr co nejvýhodnější, tedy nejlevnější a přitom nás nezatěžoval po zbytečně dlouhou dobu. Když i toto máme, sestavíme si tzv. kritériální matici. Podobu kritériální matice si ukážeme v následujícím vzorci. V řádcích jsou ukryty naše vybrané varianty a ve sloupcích se nachází kritéria rozhodnutí.

$$Y = \begin{matrix} & f_1 & f_2 & \cdots & f_n \\ \begin{matrix} a_1 \\ a_2 \\ \vdots \\ a_m \end{matrix} & \begin{pmatrix} y_{11} & y_{12} & \cdots & y_{1n} \\ y_{21} & y_{22} & \cdots & y_{2n} \\ \cdots & \cdots & \cdots & \cdots \\ y_{m1} & y_{m2} & \cdots & y_{mn} \end{pmatrix} \end{matrix} \quad (3.1)$$

Dalším důležitým krokem je uvědomit si, z jakých kritérií, jestli minimalizačních nebo maximalizačních, se bude daná matice skládat. Pokud máme více minimalizačních, jako v našem případě, zbylé maximalizační kritéria, převedeme

na kritéria minimalizační. Převádění se nejčastěji provádí tak, že daný sloupec s maximalizačními kritérii vynásobíme hodnotou -1.

Jedním z nejtěžších úkolů při vícekritériální analýze je stanovit preference kritérií, tedy to, jak jsou jednotlivá kritéria důležitá pro nás jako jednotlivce. Zjistíme tedy, do které skupiny preferencí ty naše patří, jestli aspirační úrovně kritérií, pořadí kritérií, vah jednotlivých kritérií, nebo způsobu kompenzace kritériálních hodnot. Pokud se bude jednat o způsob kompenzace kritériálních hodnot, budeme muset dále rozlišit, o jaký způsob se jedná. Zda o dominovanou variantu, vzájemně nedominovanou variantu, paretovskou variantu, ideální variantu, bazální variantu, či o kompromisní variantu. S ideální a bazální variantou se ve skutečném životě zpravidla nesetkáme.

3.3 Metody stanovení vah kritérií

Stanovení vah kritérií předchází hodnocení variant. Existuje zde spousta metod. Tyto metody se liší hlavně tím, zda již na začátku máme informace o preferencích člověka, který se rozhoduje o tom, které kritérium je pro něj důležitější a které méně.

Tab. 3.1: Informace o preferencích rozhodujícího

Bez informací	Entropická metoda
Ordinální	Metoda pořadí
	Fullerova metoda
Kardinální	Bodovací metoda
	Saatyho metoda

3.3.1 Stanovení vah bez informace o preferenci

Pokud nemáme informace o tom, které kritérium je pro rozhodujícího člověka důležitější, musíme všem přiřadit stejnou váhu. Vzorec používaný pro tuto metodu vypadá následovně,

$$v_j = \frac{1}{n}; \quad (3.1)$$

kde n je počet kritérií a v_j jsou váhy daného kritéria.

3.3.2 Stanovení vah dle ordinální informace

Známe důležitost kritérií. Používají se zde dvě metody, Metoda pořadí a Fullerova metoda.

Metoda pořadí udává pořadí kritérií dle významnosti za sebou. Seřadíme je dle vlastních preferencí dle důležitosti od nejdůležitější po nejméně důležité a to tak, že nejméně důležité kritérium bude mít hodnotu 1 a nejdůležitější hodnotu nejvyšší, odvozenou od počtu kritérií. Všechny body daného kritéria sečteme a vydělíme jej počtem všech rozdaných bodů. Vzorec je následující:

$$V_i = \frac{p_i}{\sum_{i=1}^k p_i}; \quad (3.2)$$

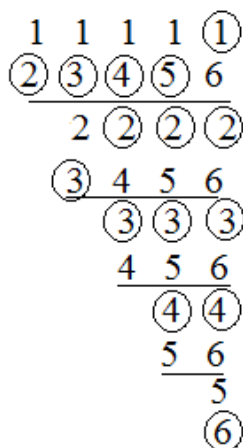
kde p_i je hodnota kritéria a V_i je váha daného kritéria.

Fullerova metoda srovnává v dané chvíli pouze dvě kritéria navzájem a z toho důvodu dává možnost srovnat velké množství kritérií. Je zde důležitý Fullerův trojúhelník. Tento trojúhelník poskytuje přehled o všech možnostech kombinací. V kombinaci kritérií vybereme z dvojice vždy to důležitější, nebo pokud se tak stane a jsou obě hranici významnosti stejně, tak vybereme obě. Vzorec je následovný,

$$V_i = \frac{p_i}{\sum_{i=1}^k p_i} \quad (3.3)$$

kde V_i je váha kritéria a p_i je počet vybrání u kritéria.

Obr. 3.1: Fullerův trojúhelník



3.3.3 Stanovení vah dle kardinální informace

Známe pořadí kritérií dle důležitosti a známe i rozestupy kritérii. Patří zde bodovací metoda a Saatyho metoda.

Bodovací metoda určuje důležitost kritérií pomocí dosaženého počtu bodů na tzv. bodovací stupnici. Vyšší počet bodů znamená významnější kritérium a naopak. Rozsah stupnice je na nás. Vzorec výpočtu je následující:

$$V_i = \frac{p_i}{\sum_{i=1}^k p_i}; \quad (3.4)$$

kde V_i je váha kritéria a p_i označuje bodové hodnocení kritéria. Váhy se mohou rovnat 100 či 1, záleží na našich preferencích.

Saatyho metoda porovnává všechny možné dvojkombinace kritérií. Každá dvojice kritérií má navíc určenu i velikost preference. Bodová stupnice je v rozsahu 1 – 9 a vyjadřuje vztah mezi kritérii vzájemně. Stupeň 1 značí, že obě kritéria jsou na tom s významností stejně, stupeň 2 nám říká, že druhé kritérium je velmi slabě podřazeno prvnímu. Stupeň 3, že je slabě podřazeno, atd. Tyto vztahy můžeme zapsat do tzv. Saatyho matice.

3.4 Metody hodnocení variant

Úlohy této analýzy se dají klasifikovat zpravidla podle dvou základních hledisek, a to buď: „*podle cíle řešení úlohy, nebo podle informace, s jakou úloha pracuje*.“ (Šubrt, 2011, s. 167) Když vezmeme v potaz cíle řešení, dají se úlohy vícekritériální analýzy rozdělit do tří okruhů. Prvním okruhem jsou úlohy, kdy vybíráme z více možností nejlepší variantu. Druhým okruhem jsou úlohy, kdy sestupně seřazujeme varianty, tedy od nejlepší po nejhorší. Třetím a posledním okruhem jsou úlohy, kdy pouze vybíráme varianty, které se hodí, či nikoli.

Metodami hodnocení variant jsou:

- metoda srovnávací,
- metoda bodového hodnocení,
- metoda váhového hodnocení.

U metody srovnávací zjišťujeme pouze, co je na variantách dobré a co špatné. Z tohoto pak zjistíme nejlepší variantu z nabízených. Tato metoda nevede k velmi přesným výsledkům, slouží jen pro vytvoření se obecného přehledu.

U metody bodového hodnocení řadíme k daným variantám body stanovené podle náležící bodovací stupnice. Nejvíce bodů, rovná se varianta, která je nejlepší ze všech nabízených. Bodovat můžeme buď systémem vícehodnotovým, nebo dvouhodnotovým. Dvouhodnotový systém znamená, že pokud daná varianta splňuje zadané kritérium, dostane 1 bod. Pokud nesplňuje, dostává bodů 0. Varianta s nejvíce body je varianta nejvhodnější. Vícehodnotový systém hodnocení se od dvouhodnotového systému liší pouze tím, že jeho bodová stupnice skýtá více hodnot. Záleží na nás, jaký rozsah stupnice si stanovíme. V našem případě se jedná o hodnoty 0 – 4. 4 znamená, že varianta zcela vyhovuje zadaným kritériím, 0 zase, že je zcela nevyhovující. Opět platí, že vyšší hodnota znamená lepší variantu. Výpočet metody bodovací je následující:

$$V_j = \sum B_{ji} ; \quad (3.5)$$

kde V_j je bodové hodnocení varianty a B_{ji} je bodové hodnocení varianty dle kritéria.

U metody váhového hodnocení záleží i na důležitosti jednotlivých kritérií. Postup této metody je následující. Jako první si stanovíme váhy kritérií a tyto potom násobíme body, které každá varianta dosáhla. Výpočet je následující:

$$V_j = \sum C_{ij} \cdot B_{ji} ; \quad (3.6)$$

kde V_j je bodové hodnocení varianty, B_{ji} je bodové hodnocení varianty dle kritéria a C_{ij} je váha kritéria pro danou variantu.

4 Komparace hypotečních úvěrů a stavebního spoření dle formy vlastnictví

V této kapitole se zaměříme na srovnání úvěrů určených k financování různých druhů vlastnictví. Bude se jednat o srovnání úvěrů ze stavebního spoření, dále na srovnání tzv. předhypotečního úvěru, a v neposlední řadě na srovnání hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Sazby a poplatky jsou aktuální k datu 1. 4. 2015.

Úvěry k financování družstevního vlastnictví bez možnosti převodu, družstevního vlastnictví s možností převodu a osobního vlastnictví, budeme srovnávat pomocí vícekritériální analýzy a RPSN.

4.1 Profil klienta

Náš klient je fyzickou osobou. Je mu 26 let, je svobodný, bezdětný a bydlí v Ostravě. Je již přes tři roky zaměstnán jako IT specialista v nejmenované firmě v centru Ostravy a jeho čistý měsíční příjem z této závislé činnosti je v průměru 27,5 tis. Kč, tato mzda mu chodí na účet v Komerční bance, a.s., které je klientem již 8 let. Pracovní poměr má na dobu neurčitou. Veškeré své závazky vždy platil včas a nemá proto negativní záznam v bankovních registrech dlužníků. Aktuálně žádné závazky nemá. V minulosti ani teď nebyl klientem žádné stavební spořitelny. Ve svých 26 letech bydlí stále u rodičů a chtěl by to změnit. Přes internet si tedy našel pro sebe vyhovující byt. Respektive, rozhoduje se mezi třemi byty.

Požadavky, které by měl byt splňovat: Mělo by se jednat o minimálně dvoupokojový byt. Chce si totiž do budoucna založit rodinu. Dále je pro něj důležité, aby našel byt se zděným jádrem. Pokud možno nezrekonstruovaný, aby si jej mohl předělat dle svých představ. Nevylučuje ovšem ani možnost koupit již plně zrekonstruovaný byt, v případě takovém, kdy by se mu takto zrekonstruovaný byt líbil.

Tento byt by chtěl financovat úvěrem. Úvěr by měl pokrýt až 100 % hodnoty zastavěné nemovitosti a chtěl by si jej vzít na co nejdelší dobu, aby měl ze začátku co nejnižší poplatky. Do budoucna by ale chtěl mít možnost úvěr splatit dřív. Našetřené finance má, ovšem jimi by chtěl financovat případnou rekonstrukci bytu. Jedná se o částku 225 tis. Kč, kterou má uloženou v bance na spořicí účet. V případě koupě

s nimi tedy počítat nechce. Dále má na svém běžném účtu rezervu na neočekávané situace v hodnotě 50 tis. Kč. Pokud by si ale vybral byt plně rekonstruovaný, peníze by do hypotéky samozřejmě vložil. Ví totiž, že by v takovém případě dostal nižší úrokovou míru. Parametry úvěru, kterým Petr přikládá zvláštní váhu: nízká úroková míra, cena úvěru, chce ji co nejnižší, nízké poplatky spojené s úvěrem, úvěr bez podmínky uzavřít si k němu ještě další pojištění, (vyjma zákonného pojištění nemovitosti). Pokud se jedná o poplatky spojené se sazbou, preferuje možnost tzv. online ocenění před klasickým posudkem – zpravidla bývá levnější.

Tab. 4.1: Parametry úvěru

Úvěr	Byt č. 1	Byt č. 2	Byt č. 3
Cena bytu	500 tis. Kč	1 mil. Kč	1,5 mil. Kč
Výše úvěru	500 tis. Kč	1 mil. Kč	1,275 mil. Kč
Vlastní zdroje na rekonstrukci	225 tis. Kč	225 tis. Kč	-
Vlastní zdroje ostatní	50 tis. Kč	50 tis. Kč	275 tis. Kč
LTV	100%	100%	85%
Splatnost	12 let	30 let	30 let
Mimořádné splátky	NE	NE	NE
Pojištění	NE	NE	NE
Běžný účet	ANO	ANO	ANO

4.2 Profil bytů

Byt č. 1. Jedná se o dvoupokojový byt v lokalitě Ostrava-Poruba, v původním stavu, za 500 tis. Kč. Byt je v družstevním vlastnictví a nelze jej převést do vlastnictví osobního.

Byt č. 2. Tento byt je třípokojový byt v lokalitě Ostrava-střed, v původním stavu, s výjimkou plastových oken. Rekonstrukce je tedy nutná. Kupní cena tohoto bytu je 1 mil. Kč. Byt je opět ve vlastnictví družstevním, ovšem s možností převedení do jednoho roku do vlastnictví osobního. Tuto možnost si Petr vyhledal ve stanovách daného družstva.

Byt č. 3. Jedná se o třípokojový byt v lokalitě Ostrava-střed. Byt je v osobním vlastnictví a po kompletní rekonstrukci, (okna, dveře, fasáda, podlahy, nová kuchyňská linka, koupelna, toaleta a vestavěné skříně) která se Petrovi velmi zamlouvá, nemusel by již nic předělávat a byt je dokonce vzdálen tři minuty chůze od

Petrovy práce. Cena – 1,5 mil. Kč. Našetřené peníze (225 tis. Kč) by tedy vložil do hypotéky.

4.3 Stanovení přípustných řešení

Úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry bank představují jednotlivé varianty. Banky a stavební spořitelny byly vybírány podle toho, zda poskytují hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření.

Tab. 4.2: Varianty přípustných řešení

Číslo var.	Produkt
V1	Úvěr ze stavebního spoření od Stavební spořitelny České spořitelny
V2	Úvěr ze stavebního spoření od Wüstenrot
V3	Úvěr ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny
V4	Úvěr ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny
V5	Úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy
V6	Hypoteční úvěr od UniCredit Bank
V7	Hypoteční úvěr od České spořitelny
V8	Hypoteční úvěr od Hypoteční banky
V9	Hypoteční úvěr od Komerční banky
V10	Hypoteční úvěr od Oberbank
V11	Hypoteční úvěr od Equa Bank
V12	Hypoteční úvěr od Wüstenrot
V13	Hypoteční úvěr od Sberbank
V14	Hypoteční úvěr od Expobank
V15	Hypoteční úvěr od mBank
V16	Hypoteční úvěr od GE Money Bank
V17	Hypoteční úvěr od Raiffeisen Bank
V18	Hypoteční úvěr od Fio Banky

4.3.1 Charakteristika úvěrů stavebních spořitelen

Úvěr ze stavebního spoření od Stavební spořitelny České spořitelny

U varianty úvěru nezajištěného zástavním právem k nemovitosti, kdy nejsme klientem a nemáme zde již běžící stavební spoření, bez akontace, s fixní sazbou na tři roky, nám tato stavební spořitelna nabídne úrok 5,45 % p. a. Maximální splatnost úvěru nezajištěného je 18 let. Zaplatíme zde 0,5 % z cílové částky za vyřízení stavebního spoření a 1 % z cílové částky za čerpání překlenovacího úvěru. Ročně zde

platíme 310 Kč za vedení vkladového účtu. Sankce za mimořádné splátky činí 1 % z výše mimořádné splátky.

U varianty úvěru zajištěného zástavním právem k nemovitosti, kdy nejsme klientem, na 100 % dostane klient úrok 3,65 %. Poplatky zůstávají stejné, přidává se k nim ještě odhad nemovitosti 3 500 Kč. Splatnost až 28 let.

Úvěr ze stavebního spoření od Wüstenrot

U varianty úvěru nezajištěného zástavním právem k nemovitosti, kdy nejsme klientem a nemáme zde již běžící stavební spoření, bez akontace, s fixní sazbou na pět let, nám tato stavební spořitelna nabídne úrok 6,10 % p. a. Maximální splatnost úvěru nezajištěného je 18 let. Zaplatíme 1 % z cílové částky za vyřízení stavebního spoření, za úvěr platíme taktéž 1 %. Sankce za mimořádné splátky činí 1 % z výše mimořádné splátky. Měsíčně platíme 27 Kč za vedení účtu.

U varianty úvěru zajištěného zástavním právem k nemovitosti, kdy nejsme klientem, na 100 % dostane klient úrok 4,40 %. Poplatky zůstávají stejné, přidává se k nim ještě odhad nemovitosti 3 500 Kč. Splatnost až 18 let.

Úvěr ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny

U varianty úvěru nezajištěného zástavním právem k nemovitosti, kdy nejsme klientem a nemáme zde již běžící stavební spoření, bez akontace nám tato stavební spořitelna nabídne úrok 6,90 % p. a. Maximální splatnost úvěru nezajištěného je 14 let. Zaplatíme zde 1 % z cílové částky za vyřízení stavebního spoření, minimálně 1 000 Kč a maximálně 15 000 Kč a 0,5 % z cílové částky za čerpání překlenovacího úvěru. Ročně zde platíme 330 Kč za vedení vkladového účtu. Mimořádné splátky jsou bez poplatku.

U varianty úvěru zajištěného zástavním právem k nemovitosti, kdy nejsme klientem, na 100 % dostane klient úrok 3,10 %. Poplatky zůstávají stejné, kromě vyřízení, které stojí 1 000 Kč. Zde je maximální splatnost až 30 let.

Úvěr ze stavebního spoření od Raiffeisen stavební spořitelny

U varianty úvěru nezajištěného zástavním právem k nemovitosti, kdy nejsme klientem a nemáme zde již běžící stavební spoření, bez akontace nám tato stavební spořitelna nabídne úrok 6,30 % p. a. Maximální splatnost úvěru nezajištěného je 12 let. Zaplatíme zde 1 % z cílové částky za uzavření smlouvy o stavebním spoření, maximálně však 15 000 Kč a 1 % z cílové částky jako úhradu za uzavření smlouvy o

úvěru. Čtvrtletně zde platíme 90 Kč za správu úvěru. Mimořádné splátky jsou zde bez poplatku.

U varianty úvěru zajištěného zástavním právem k nemovitosti, kdy nejsme klientem, dostaneme úrok 2,9 % p. a. Poplatky zůstávají stejné, ovšem i zde se splatnost navyšuje až na 28 let.

Úvěr ze stavebního spoření od Modré pyramidy

U varianty úvěru nezajištěného zástavním právem k nemovitosti, kdy nejsme klientem a nemáme zde již běžící stavební spoření, bez akontace nám tato stavební spořitelna nabídne úrok 6,50% p. a. Maximální splatnost úvěru nezajištěného je 18 let. Zaplatíme zde 1 % za uzavření smlouvy o stavebním spoření, maximálně ale 10 000 Kč a 1% z cílové částky, jako úhradu za uzavření smlouvy o úvěru. Za správu a vedení úvěru zde platíme 620 Kč ročně. Mimořádné splátky zdarma.

U varianty úvěru zajištěného zástavním právem k nemovitosti, kdy nejsme klientem, dostaneme úrok 3,19 % p. a. Poplatky zůstávají stejné, ovšem přidává se zde poplatek za expresní ocenění nemovitosti a to 1 000 Kč a splatnost se navyšuje až na 30 let.

4.3.2 Charakteristika hypotečních a předhypotečních úvěrů

Úvěry od České spořitelny

Tato banka nám u 100% LTV u klasického hypotečního úvěru nabídne sazbu 3,89% p. a., ovšem pouze pokud jsme více než půl roku klientem. U 85% LTV sazbu 2,09%. Poplatek za vyřízení hypotéky je zdarma, za vedení účtu je 150 Kč měsíčně, za expresní čerpání úvěru 2 000 Kč a odhad bytu zajistí banka online. Tento odhad je zdarma. Služba mimořádných splátek stojí 200 Kč měsíčně.

Předhypoteční úvěr u této banky vzít na 100 % LTV nelze. Dělají jej pouze do 90% hodnoty zastavěné nemovitosti. Sazby jsou u tohoto předhypotečního úvěru stejné jako u klasické hypotéky, s tím rozdílem, že v době, kdy jsme v předhypotečním úvěru, tak splácíme pouze úroky, ne jistinu úvěru. Poplatky jsou taktéž stejné.

Úvěry od Hypoteční banky

Tato banka nám u 100 % LTV u klasického hypotečního úvěru nabídne sazbu 3,69 % p. a. u 85 % LTV sazbu 2,19 %. Poplatek za vyřízení hypotéky je 3 900 Kč, za

vedení účtu je 150 Kč měsíčně, za expresní čerpání úvěru 1 900 Kč a odhad bytu stojí 3 500 Kč. Služba mimořádných splátek stojí 130 Kč měsíčně.

Předhypoteční úvěr lze u této banky vzít pouze do 50 % LTV. Sazba u tohoto předhypotečního úvěru s účelem koupě bytu v DV je 8,49 % p. a. Poplatky jsou taktéž stejné.

Úvěry od Komerční banky

Tato banka nám u 100 % LTV u klasického hypotečního úvěru nabídne sazbu 3,39 % p. a. u 85 % LTV sazbu 2,19 %. Poplatek za vyřízení hypotéky činí 2 500 Kč, vedení účtu je bez poplatku, za čerpání úvěru zaplatíme 1 500 Kč a odhad bytu zajistí banka online. Tento odhad stojí 1 000 Kč. Služba mimořádných splátek stojí 99 Kč měsíčně.

Předhypoteční úvěr u této banky vzít do 100% LTV lze. Sazba u tohoto předhypotečního úvěru je 3,8 % p. a. Poplatky jsou i zde stejné.

Úvěry od Sberbank

Tato banka nám u 100% LTV u klasického hypotečního úvěru nabídne sazbu 3,86% p. a. u 85 % sazbu 2,49 %. Poplatek za vyřízení hypotéky činí 0,4% z výše úvěru, maximálně ale 10 000 Kč. Vedení účtu stojí 150 Kč měsíčně, čerpání úvěru stojí 500 Kč a odhad bytu stojí 3 500 Kč. Mimořádná splátka 1× ročně mimo fixaci ve výši až 10 % aktuálního zůstatku jistiny je bez poplatku. Jinak stojí 0,25% z výše aktuálního dluhu, maximálně ale do 10 000 Kč.

Předhypoteční úvěr u této banky vzít do 100% LTV nelze. Pouze do 75% LTV. Sazba u tohoto předhypotečního úvěru je 4,79% p. a. Poplatky jsou stejné jako u klasické hypotéky.

Úvěry od Raiffeisen Bank

Tato banka 100% LTV nabízí pouze svým klientům. U 85% LTV nám nabídne sazbu 2,19%. Bez poplatku za vyřízení, čerpání a vedení úvěrového účtu, ovšem za vedení běžného účtu, který je podmínkou sazby zaplatíme 149 Kč měsíčně. Odhad u této instituce stojí 2 000 Kč a mimořádné splátky jsou do 25% aktuálního dluhu, jednou ročně zdarma.

Předhypoteční úvěr u této banky vzít do 100% LTV nelze. Pouze do 75% LTV.

4.3.3 Ostatní poskytovatelé hypotečních úvěrů

V Tab. 4.3 se nachází souhrn ostatních poskytovatelů hypotečních úvěrů, v tomto případě se bude jednat pouze o úvěry do 85 % LTV.

Tab. 4.4: Ostatní poskytovatelé HÚ do 85 % LTV

Úvěr	Úrok	Vyřízení	Čerpání	Vedení účtu	Měsíčně	Odhad
UniCredit Bank	2,19%	2 700 Kč	1 500 Kč	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
Oberbank*	-	-	-	-	-	-
Equa Bank	2,29%	2 800 Kč	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
Wüstenrot HB	2,34%	2 400 Kč	bez poplatku	150 Kč měsíčně	150 Kč	3 500 Kč
Expobank	3,46%	0,25% z úvěru	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
mBank	2,49%	bez poplatku	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	4 000 Kč
GE Money Bank*	-	-	-	-	-	-
Fio Banka	2,49%	bez poplatku	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč

* do 80 % LTV

4.4 Stanovení nejvhodnější varianty dle ceny

V této části si nastíníme, jaké máme možnosti při financování různých druhů vlastnictví z cizích zdrojů v podobě úvěru.

Byt č. 1

Jak jsme již uvedli v profilu bytu, jedná se o byt v družstevním vlastnictví (DV) bez možnosti převedení do osobního vlastnictví (OV). V Tab. 4.4 si tedy ukážeme jednotlivé možnosti financování na českém trhu.

Tab. 4.4: Vstupní data pro financování DV bez možnosti převodu do OV

Úvěr	Úrok	Vyřízení	Čerpání	Vedení účtu	Měsíčně
SSČS	5,45%	0,5% z cíl. č.	1% z úvěru	310 Kč ročně	26 Kč
Wüst. SS	6,10%	1% z cíl. č.	1% z úvěru	27 Kč měsíčně	27 Kč
ČMSS	6,90%	1% z cíl. č.	0,5% z úvěru	330 Kč ročně	28 Kč
RSTS	6,30%	1% z cíl. č.	1% z úvěru	90 Kč čtvrtletně	30 Kč
MP	6,50%	2 900 Kč	1% z úvěru	620 Kč ročně	52 Kč

Jelikož tento byt nelze poskytnout jako zástavu. Je možné jej financovat pouze nezajištěným druhem úvěru. Tento typ produktu hypoteční banky neposkytují a z tohoto důvodu má tedy klient jedinou možnost, a to vzít si úvěr ze stavebního spoření. Z Tab. 4.4 vyplývá, že financování bytu úvěrem ze stavebního spoření je pro

klienta, hlavně ze začátku, finančně náročnou záležitostí. Co je nutné podotknout, nelze zde totiž zpravidla docílit individuální slevy na sazbě, ani na poplatcích, jako je tomu např. u úvěrů hypotečních. Dle nabízených úrokových sazeb a poplatků spojených se sazbou, se jako nejlepší a zároveň nejlevnější variantou jeví úvěr ze stavebního spoření od Stavební spořitelny České spořitelny.

V Tab. 4.5 si předvedeme, jak jsou na tom stavební spořitelny s RPSN, tedy s roční procentní sazbou nákladů. Splatnost úvěru je nastavena na požadovaných 12 let. Vše je počítáno v rámci pěti let trvání překlenovacího úvěru. Je to z důvodu toho, abychom měli možnost tyto úvěry srovnat s úvěry hypotečními, kde je platnost úrokové sazby dopředu známá pouze do konce fixace – v našem případě tedy pěti let.

Tab. 4.5: RPSN překlenovacích úvěrů stavebních spořitelen

Úvěr	Splátka	Poplatky	Platby	Naspořeno	Zůstatek	RPSN
SSČS	4 901 Kč	9 050 Kč	303 110 Kč	150 000 Kč	500 000 Kč	5,86%
ČMSS	5 125 Kč	9 150 Kč	311 910 Kč	150 000 Kč	500 000 Kč	7,49%
Wüst.	5 088 Kč	11 620 Kč	316 900 Kč	150 000 Kč	500 000 Kč	6,93%
RSTS	5 130 Kč	10 360 Kč	318 160 Kč	150 000 Kč	500 000 Kč	7,01%
MP	5 172 Kč	11 000 Kč	321 320 Kč	150 000 Kč	500 000 Kč	7,23%

RPSN vychází jednoznačně nejlépe u již zmiňovaného úvěru stavební spořitelny České spořitelny, tedy 5,86 %. Zbylé stavební spořitelny se s RPSN drží kolem 7 % p. a. Má i nejnižší poplatky spojené se sazbou – 9 050 Kč. Je zde nutné připomenout, že po dobu trvání překlenovacího úvěru nesplácíme, jako je tomu u hypotečního úvěru, jistinu úvěru, dluh je tedy po celou dobu překlenovacího úvěru stejný. O částku, kterou si za dobu překlenovacího úvěru naspoříme, se poté ve fázi přiděleného úvěru zbylý dluh sníží.

Byt č. 2

Tento byt je opět ve vlastnictví družstevním, ovšem je možné jej do jednoho roku převést do vlastnictví osobního. V tabulkách níže si tedy ukážeme jak tento druh bytu financovat. První tabulka pojednává o všech finančních institucích, které dělají tzv. předhypoteční úvěry.

Tab. 4.6: Vstupní data pro financování DV s možností převodu do OV

Úvěr	Úrok	Vyřízení	Čerpání	Vedení účtu	Měsíčně	Odhad
ČS*	2,09%	bez poplatku	2 000 Kč	150 Kč měsíčně	150 Kč	bez poplatku
KB	3,80%	2 500 Kč	1 500 Kč	bez poplatku	0 Kč	1 000 Kč
HB**	8,49%	3 900 Kč	1 900 Kč	150 Kč měsíčně	150 Kč	3 500 Kč
Sberbank***	4,79%	0,4% z cíl. č.	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
RB***	4,19%	bez poplatku	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	2 000 Kč

* pouze do 90 % LTV, ** pouze do 50 % LTV, *** pouze do 75 % LTV

Jak lze z Tab. 4.6 vyčíst, klientovy požadavky splňuje pouze PHÚ Komerční banky, jelikož jako jediný je možné si vzít až do 100 % LTV. PHÚ Hypoteční banky nelze použít, jelikož jej poskytují pouze do 50 % LTV, PHÚ Sberbank a Raiffeisen Bank nelze použít, jelikož je poskytován pouze do 75 % LTV a Česká spořitelna dělá PHÚ pouze do 90 % LTV.

V tabulce 4.7 si tedy ukážeme, jak je na tom výsledný předhypoteční úvěr Komerční banky s RPSN.

Tab. 4.7: RPSN předhypotečního úvěru

Úvěr	Splátka	Poplatky	Platby	Zůstatek	RPSN
KB	5 169 Kč	5 000 Kč	62 033 Kč	975 554 Kč	3,92%

Z tabulky vyplývá, že PHÚ je možností finančně náročnější, než klasická hypotéka, ovšem pořád se jedná o pro klienta výhodnější produkt než např. nezajištěný úvěr ze stavebního spoření. RPSN výsledného PHÚ je 3,92 % p. a.

Jak jsme si již v části teoretické řekli, předhypoteční úvěr je záležitostí pouze dočasnou, přesněji do doby, než se byt v družstevním vlastnictví převede do vlastnictví osobního. Pravidlo, které nesmíme opomenout je to, že instituce, která PHÚ zprostředkovala, má také jako jediná právo tento úvěr refinancovat. Toto pravidlo je chráněno podmínkami určenými ve smlouvě. Pokud by totiž klient toto pravidlo nedodržel, čeká jej vysoká smluvní pokuta. Dále je toto chráněno i tím, že při podpisu smlouvy o PHÚ podepisujeme zároveň smlouvu o následném hypotečním úvěru. Tab. 4.8 uvádí, jak je na tom 100% LTV v ceníku nabízející banky.

Tab. 4.8: Vstupní data PHÚ, ceníková nabídka

Úvěr	Úrok	Vyřízení	Čerpání	Vedení účtu	Měsíčně	Odhad
KB	3,39%	2 500 Kč	1 500 Kč	bez poplatku	0 Kč	1 000 Kč

Ceníková sazba Komerční banky není pro klienta příliš lákavá. Je zde ale prostor pro individuální slevy.

V Tab. 4.9 se nachází individuální nabídka banky při 100% LTV a pětileté fixaci.

Tab. 4.9: Vstupní data PHÚ, individuální nabídka

Úvěr	Úrok	Vyřízení	Čerpání	Vedení účtu	Měsíčně	Odhad
KB	2,79%	1 450 Kč	750 Kč	bez poplatku	0 Kč	1 000 Kč

Výsledná individuální nabídka je oproti ceníkové nabídce ponížena u poplatku za vyřízení hypotéky a jejího čerpání o 50 % sazebníkové ceny a sazba nám klesla o 0,6 p. b.

Nyní se podíváme na RPSN u úvěru do 100% LTV. RPSN jsme počítali z individuální nabídky této banky. V rámci porovnatelnosti jsme zůstatek a platby počítali pouze za 4 roky, jelikož první rok trval předhypoteční úvěr. Výše úvěru byla také ponížena o jistinu splacenou v trvání PHÚ, tedy 980 447 Kč.

Tab. 4.10: RPSN hypotečního úvěru banky refinancující PHÚ

Úvěr	Splátka	Poplatky	Platby	Zůstatek	RPSN
KB	4 112 Kč	3 200 Kč	249 920 Kč	887 492 Kč	2,89%

Výsledné RPSN u HÚ do 100 % LTV od Komerční banky je 2,89 % p. a.

Byt č. 3

Tento byt je jako jediný ve vlastnictví osobním. Je tedy na našem výběru, jakou variantu financování zvolíme. Zda se bude jednat o úvěr ze stavebního spoření, či úvěr hypoteční. Tab. 4.11 poskytuje přehled o zvolených ceníkových variantách financování.

Tab. 4.11: Vstupní data pro financování OV do 85 % LTV, ceníková nabídka

Úvěr	Úrok	Vyřízení	Čerpání /SS	Vedení účtu	Měsíčně	Odhad
SSČS**	3,65%	0,5% z cíl. č.	1% z úvěru	310 Kč ročně	26 Kč	3 500 Kč
Wüst. SS**	3,30%	1% z cíl. č.	1% z úvěru	27 Kč měsíčně	27 Kč	3 500 Kč
ČMSS	3,10%	1% z cíl. č.	0,5% z úvěru	330 Kč ročně	28 Kč	3 500 Kč
RSTS**	2,90%	1% z cíl. č.	1% z úvěru	90 Kč čtvrtletně	30 Kč	2 000 Kč
MP	3,19%	2 900 Kč	1% z úvěru	620 Kč ročně	52 Kč	1 000 Kč
UCB	2,19%	2 700 Kč	1 500 Kč	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
ČS	2,09%	bez poplatku	2 000 Kč	150 Kč měsíčně	150 Kč	bez poplatku
HB	2,19%	3 900 Kč	1 900 Kč	150 Kč měsíčně	150 Kč	3 500 Kč
KB	2,19%	2 500 Kč	1 500 Kč	bez poplatku	0 Kč	1 000 Kč
Oberbank*	-	-	-	-	-	-
Equa Bank	2,29%	2 800 Kč	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
Wüst. HB	2,34%	2 400 Kč	bez poplatku	150 Kč měsíčně	150 Kč	3 500 Kč
Sberbank	2,49%	0,4% z úvěru	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
Expobank	3,46%	0,25% z úvěru	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
mBank	2,49%	bez poplatku	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	4 000 Kč
GEMB*	-	-	-	-	-	-
RB	2,19%	bez poplatku	bez poplatku	149 Kč měsíčně	149 Kč	2 000 Kč
Fio Banka	2,49%	bez poplatku	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč

* do 80 % LTV, ** splatnost do 28 let

Z Tab. 4.11 lze zjistit, že co se nízkých úrokových sazeb týče, hypoteční úvěry jasně vyhrávají. To stejné zpravidla platí i u poplatků spojených s úvěrem.

Přehled individuálních nabídek bank k úvěru ve výši 1 275 000 Kč, při pětileté fixaci s jedinou podmínkou, a tou je domicilace, poskytuje tab. 4.12.

Tab. 4.12: Vstupní data pro financování OV do 85 % LTV, individuální nabídka

Úvěr	Úrok	Vyřízení	Čerpání	Vedení účtu	Měsíčně	Odhad
Wüst. SS	4,40%	1% z cíl. č.	1% z úvěru	27 Kč měsíčně	27 Kč	3 500 Kč
ČMSS	3,10%	1% z cíl. č.	0,5% z úvěru	330 Kč ročně	28 Kč	3 500 Kč
RSTS	2,90%	1% z cíl. č.	1% z úvěru	90 Kč čtvrtletně	30 Kč	3 500 Kč
MP	3,19%	2 900 Kč	1% z úvěru	620 Kč ročně	52 Kč	1 000 Kč
UCB	2,19%	2 700 Kč	1 500 Kč	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
ČS	1,79%	bez poplatku	2 000 Kč	bez poplatku	0 Kč	bez poplatku
HB	1,99%	bez poplatku	1 900 Kč	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
KB	1,79%	bez poplatku	1 500 Kč	bez poplatku	0 Kč	1 000 Kč
EB	1,99%	bez poplatku	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
Wüst. HB	2,34%	2 400 Kč	bez poplatku	150 Kč měsíčně	150 Kč	3 500 Kč
Sberbank	2,49%	1 Kč	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
Expobank	3,36%	bez poplatku	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč
mBank	2,49%	bez poplatku	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	4 000 Kč
RB	2,19%	bez poplatku	bez poplatku	149 Kč měsíčně	149 Kč	3 500 Kč
Fio Banka	2,49%	bez poplatku	bez poplatku	bez poplatku	0 Kč	3 500 Kč

Z této tabulky vyplývá, že u úvěrů ze stavebních spořitelen není prostor pro snížení sazby, či jednotlivých poplatků na základě individuální nabídky. Oproti tomu sazby hypotečních úvěrů se v některých případech změnily, některé i docela razantně.

V následující Tab. 4.13 se nachází přehled RPSN jednotlivých individuálních nabídek bank.

Tab. 4.13: RPSN hypotečních úvěrů a úvěrů stavebních spořitelen

Úvěr	Splátka	Poplatky	Platby	Zůstatek po 5 let.	RPSN
ČMSS	5 208 Kč	24 275 Kč	336 755 Kč	1 275 000 Kč	3,55%
MP	5 307 Kč	19 750 Kč	338 170 Kč	1 275 000 Kč	3,36%
UCB	4 835 Kč	7 700 Kč	297 800 Kč	1 116 136 Kč	2,29%
ČS	4 595 Kč	2 000 Kč	277 700 Kč	1 107 615 Kč	1,84%
HB	4 706 Kč	5 400 Kč	287 760 Kč	1 111 628 Kč	2,07%
KB	4 580 Kč	2 500 Kč	277 300 Kč	1 107 040 Kč	1,84%
EB	4 706 Kč	3 500 Kč	285 860 Kč	1 111 628 Kč	2,06%
Wüst. HB	4 932 Kč	14 900 Kč	310 820 Kč	1 119 463 Kč	2,64%
Sberbank	5 031 Kč	3 501 Kč	305 361 Kč	1 122 724 Kč	2,80%
Expobank	5 626 Kč	3 500 Kč	341 060 Kč	1 140 867 Kč	3,48%
mBank	5 031 Kč	4 000 Kč	305 860 Kč	1 122 744 Kč	2,58%
RB	4 835 Kč	10 940 Kč	301 040 Kč	1 072 543 Kč	2,49%
Fio Banka	5 031 Kč	3 500 Kč	305 360 Kč	1 122 744 Kč	2,58%

Z Tab. 4.13 vyplývá, že co se RPSN týče, hypoteční úvěry jasně vyhrály nad úvěry ze stavebního spoření, u nichž jsme se nejnižše dostali u úvěru Modré pyramid - 3,36 %. Co se hypotečních úvěrů týče, měly RPSN nejnižší Česká spořitelna a Komerční banka, tedy 1,84 %. Komerční banka však vyhrávala z pohledu vyčíslených nákladů tím, že je má o 400 Kč nižší. Shodu RPSN těchto úvěrů tedy zapříčinilo zaokrouhlování. Z bank nejhůře dopadla Expobank, která s RPSN 3,48 % měla RPSN ještě o něco horší, než výše zmíněná Modrá pyramida se svým úvěrem ze stavebního spoření.

4.5 Vícekriteriální rozhodování

V této části věnujeme pozornost vícekriteriálnímu rozhodování, zaměříme se na stanovení kritérií dle preferencí klienta, vypočteme si váhy kritérií a na základě těchto vah si zhodnotíme vybrané varianty.

4.5.1 Stanovení kritérií

Dle vlastního uvážení jsme stanovili tyto kritéria.

- RPSN,
- nízké jednorázové poplatky na začátku,
- přehlednost webových stránek,
- pobočková síť,
- možnost mimořádných splátek.

RPSN tedy tzv. cena úvěru celkem. Do RPSN jsou započítávány všechny poplatky spojené s vyřízením úvěru, čerpáním úvěru, dále poplatek za znalecký posudek, vedení účtu běžného, či úvěrového, jakékoli další poplatky a samozřejmě také úroky. Žádoucí je aby RPSN bylo co nejnižší.

Kritérium, které si jako další klient určil za důležité, jsou co nejnižší jednorázové poplatky spojené se začátkem úvěru. Měly by být opět co nejnižší. Náš klient se totiž obává vysokých finančních nároků spojených s koupí bytu a jeho obavy tvoří strach z toho, že na svém účtu nemá dostatečně velké finanční rezervy. Jedná se tedy především o poplatek za znalecký posudek, poplatek za vyřízení úvěru a čerpání úvěru.

Klient dále řeší to, jak jsou na tom banky s přehledností jejich webových stránek. Chce, aby byly stručné, přehledné a jasné průměrnému uživateli.

Dalším zvoleným kritériem je hustota sítě poboček v místě bydliště klienta, tedy počet poboček dané banky, či stavební spořitelny v Ostravě.

Tab. 4.14: Počet poboček SS a hypotečních bank v Ostravě

	Počet poboček		Počet poboček
SSČS	17	KB	8
Wüstenrot HB	3	EB	4
ČMSS	3	Sberbank	1
RSTS	7	Expobank	1
MP	6	mBank	3
UCB	3	RB	7
ČS	5	Fio Banka	2
HB	1	Wüstenrot SS	3

Posledním kritériem, které jej zajímá je to, zda banka nabízí službu mimořádných splátek a zda je tato služba zpoplatněna.

Tab. 4.15: Stavební spořitelny, hypoteční banky a mimořádné splátky

	Mim. Splátky	Cena
SSČS	ANO	1% z výše mim. spl.
Wüstenrot	ANO	1% z výše mim. spl.
ČMSS	ANO	Zdarma
RSTS	ANO	Zdarma
MP	ANO	1% z výše mim. spl.
UCB	ANO	2 % z výše mim. spl.
ČS	ANO	200 Kč měsíčně
HB	ANO	130 Kč měsíčně
KB	ANO	99 Kč měsíčně
EB	ANO	Zdarma
Wüstenrot	ANO	1 % z výše mim. spl.
Sberbank	ANO	Zdarma*
Expobank	ANO	150 Kč měsíčně
mBank	ANO	Zdarma**
RB	ANO	Zdarma**
Fio Banka	ANO	Zdarma**

* do 10 % hodnoty aktuálního dluhu, jinak 0,25 % z mimořádné splátky, ** do 20 % hodnoty aktuálního dluhu, jinak 1 % z výše mimořádné splátky

4.5.2 Výpočet vah kritérií

Váhy kritéria budeme stanovovat pomocí Fullerova trojúhelníku, a tedy pomocí Fullerovy metody, dále si stanovíme váhy kritérií dle bodovací metody a metody pořadí, ať máme srovnání výpočtů a také výpočty co nejpřesnější. Schéma Fullerova trojúhelníku je zobrazeno v Tab. 4.16.

Tab. 4.16: Fullerův trojúhelník

	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅
K ₁	-	K ₁	K ₁	K ₁	K ₁
K ₂	-	-	K ₂	K ₂	K ₂
K ₃	-	-	-	K ₃	K ₃
K ₄	-	-	-	-	K ₄
K ₅	-	-	-	-	-

Pomocí Fullerova trojúhelníku jsme si naznačili, jaké kombinace kritérií mohou nastat. Z těchto dvojic jsme na základě našich preferencí vybrali vždy jedno důležitější. Počet výběrů daného kritéria jsme následně vydělili celkovým počtem výběrů.

Tab. 4.17: Výpočet vah kritérií dle Fullerovy metody

Kritérium	Počet vybraní	Váha	Přepočtený p.v.	Váha
K ₁	4	0,4	5	0,333333
K ₂	3	0,3	4	0,266667
K ₃	1	0,1	2	0,133333
K ₄	2	0,2	3	0,2
K ₅	0	0	1	0,066667
Celkem	10	1	15	1

Z Tab. 4.17 vidíme, že kritérium možnosti mimořádných splátek nebylo vybráno ani jednou. Toto mu dává nulovou možnost ovlivnit výsledek. Z tohoto důvodu všechny výběry zvýšíme o 1. Tímto krokem získáme to, že i kritérium, které se ze začátku zdálo jako bezvýznamné, dokáže i přesto ovlivnit výsledek. Nějaký význam totiž určitě má, jinak by si jej klient na začátku nevybral. Po přepočtení lze z tabulky usoudit, že nejvyšší váhu má pro klienta to, kolik jej úvěr bude celkově stát. Oproti tomu nejnižší význam pro něj má možnost mimořádných splátek.

Dle metody pořadí vypočteme váhy kritérií způsobem následujícím. Kritéria seřadíme dle vlastního uvážení podle důležitosti. Ke každému z nich přiřadíme určitý

počet bodů dle našich preferencí, nejvíce bodů dostane nejdůležitější kritérium, nejméně, tedy 1 bod, obdrží kritérium pro nás nejméně důležité. Počet bodů, které dané kritérium obdrželo, vydělíme celkovým počtem rozdaných bodů.

Tab. 4.18: Stanovení vah kritérií dle metody pořadí.

Kritérium	Pořadí	Body	Váha
K ₁	1	5	0,333333
K ₂	2	4	0,266667
K ₃	3	2	0,133333
K ₄	4	3	0,2
K ₅	5	1	0,066667
Celkem	-	15	1

Z Tab. 4.18 vychází, že celková cena úvěru, tedy RPSN je opět nejdůležitějším kritériem a nejméně důležitým je opět možnost mimořádných splátek.

Třetí variantou ke stanovení vah kritérií je bodovací metoda. Postup výpočtu je podobný jako u metody pořadí, ovšem s tím rozdílem, že si již na začátku stanovíme bodovací stupnici. V našem případě jsme si stanovili stupnici bodů od 1-10.

Tab. 4.19: Stanovení vah kritérií dle bodovací metody

Kritérium	Pořadí	Body	Váha
K ₁	1	10	0,4
K ₂	2	7	0,28
K ₃	4	3	0,12
K ₄	3	4	0,16
K ₅	5	1	0,04
Celkem	-	25	1

I dle této metody stanovení vah kritérií jsme dospěli k závěru, že nejdůležitějším kritériem pro klienta je celková cena úvěru a nejméně významným kritériem je možnost mimořádných splátek.

4.5.3 Hodnocení variant

V této části zhodnotíme varianty u námi vybraných druhů vlastnictví. Varianty hodnotíme pomocí metody váhového srovnávání a bodovací metody.

Hodnocení variant – byt č. 1

V této části si pomocí metody bodovací a metody váhového hodnocení zhodnotíme varianty financování bytu č. 1.

Bodovací metoda

Pro tento případ jsme si vytvořili bodovací stupnici s rozsahem 1-5. 5 bodů znamená, že daná varianta zcela vyhovuje zadanému kritériu. 1 bod značí, že varianta zadanému kritériu zcela nevyhovuje. Čím více bodů daná varianta dostane, tím více je pro klienta vhodnější. Přehled rozdaných bodů nalezneme v Tab. 4.20.

Tab. 4.20: Přehled bodového ohodnocení variant u bytu č. 1

Kritéria/Varianty	V ₁	V ₂	V ₃	V ₄	V ₅
K ₁	5	3	1	3	2
K ₂	5	1	4	3	2
K ₃	4	1	2	3	3
K ₄	5	1	1	2	2
K ₅	1	1	5	5	5
Celkem	20	7	13	16	14

Celkový počet bodů udává vhodnost dané varianty. Pořadí variant závisí na počtu dosažených bodů. V následující Tab. 4.21 nacházíme pořadí, v jakém se naše varianty nacházejí.

Tab. 4.21: Pořadí variant určené bodovací metodou

Varianta	Počet bodů	Pořadí
V ₁ – SSČS	20	1
V ₄ – RSTS	16	2
V ₃ – ČMSS	13	3
V ₅ – MP	10	4
V ₂ – Wüstenrot	7	5

V závislosti na použití této metody jsme zjistili, že naše podmínky nejvíce splňuje úvěr ze stavebního spoření od Stavební spořitelny České spořitelny s počtem 20 bodů, za ním se umístil úvěr Raiffeisen stavební spořitelny s 16 body, na třetím místě skončila Modrá pyramida s 14 body, na čtvrté příčce skončila Českomoravská stavební spořitelna se svým úvěrem a 13 body. Jako poslední se 7 body skončila Wüstenrot stavební spořitelna.

Metoda váhového srovnávání

Váhy výhodnosti variant vypočteme díky této metodě tak, že vezmeme údaje o přepočtených vahách z Tab. 4.17 a tyto váhy vynásobíme body, které naše varianty získaly bodovací metodou. Když tyto hodnoty mezi sebou vynásobíme, získáme tak následující hodnoty vyjádřené v Tab. 4.22.

Tab. 4.22 Váhy vypočtené dle metody váhového srovnávání

Kritéria/Varianty	Váha	V ₁	V ₂	V ₃	V ₄	V ₅
K ₁	0,33	1,67	1,00	0,33	1,00	0,67
K ₂	0,27	1,33	0,27	1,07	0,80	0,53
K ₃	0,13	0,53	0,13	0,27	0,40	0,40
K ₄	0,20	1,00	0,20	0,20	0,40	0,40
K ₅	0,07	0,07	0,07	0,33	0,33	0,33
Celkem	1,00	4,60	1,67	2,20	2,93	2,33

Celkové hodnoty udávají vhodnost dané varianty. Výše hodnoty udává pořadí dané varianty. Čím vyšší hodnota, tím vyšší celkové umístění. V následující Tab. 4.23 se nachází pořadí a výsledky jednotlivých variant.

Tab. 4.23: Pořadí variant určené metodou váhového srovnávání

Varianta	Váha	Pořadí
V ₁ – SSČS	4,6	1
V ₄ – RSTS	2,93	2
V ₃ – ČMSS	2,2	3
V ₅ – MP	2,07	4
V ₂ – Wüstenrot	1,67	5

Jak lze z Tab. 4.23 určit, umístění variant určené metodou váhového srovnávání je stejné jako v případě bodovací varianty. Na prvním místě je Stavební spořitelna České spořitelny s dosaženou hodnotou 4,6; na druhém s hodnotou 2,93 je Raiffeisen stavební spořitelna, na třetím místě Českomoravská stavební spořitelna s hodnotou 2,2; na čtvrtém místě Modrá pyramida s hodnotou 2,07 a jako poslední skončila varianta č. 2, tedy Wüstenrot stavební spořitelna s dosaženou hodnotou 1,67.

Hodnocení variant – byt č. 2

Vzhledem k tomu, že možnost financovat družstevní byt předhypotečním úvěrem do 100% LTV umí pouze jedna finanční instituce, není vhodná pro srovnávání ani metodou bodového hodnocení, ani metodou váhového srovnávání, nemáme ji

s čím, na našem trhu srovnat. Banky by se tedy mohly z tohoto příkladu poučit a zajistit tak klientům více možností. Komerční banka je totiž v tomto případě bezkonkurenční jednička na trhu.

Hodnocení variant – byt č. 3

V této části si pomocí metody bodovací a metody váhového hodnocení zhodnotíme varianty financování bytu č. 3, tedy bytu v osobním vlastnictví.

Bodovací metoda

Pro tento případ jsme si vytvořili bodovací stupnici s rozsahem 1-5. 5 bodů znamená, že daná varianta zcela vyhovuje zadanému kritériu. 1 bod značí, že varianta zadanému kritériu zcela nevyhovuje. Čím více bodů daná varianta dostane, tím více je pro klienta vhodnější. Přehled rozdaných bodů nalezneme v Tab. 4.24.

Tab. 4.24: Přehled bodového ohodnocení variant u bytu č. 3

Krit./Var.	V ₃	V ₅	V ₆	V ₇	V ₈	V ₉	V ₁₁	V ₁₂	V ₁₃	V ₁₄	V ₁₅	V ₁₇	V ₁₈
K ₁	1	2	4	5	4	5	4	3	3	2	3	4	3
K ₂	1	1	3	5	4	5	4	1	4	4	4	2	4
K ₃	2	2	1	2	2	1	5	1	3	2	3	3	3
K ₄	2	4	2	3	1	4	3	2	1	1	2	4	2
K ₅	5	5	2	1	2	2	5	2	4	2	4	4	4
Celkem	11	14	12	16	13	17	21	9	15	11	16	17	16
Pořadí	8	5	7	3	6	2	1	9	4	8	3	2	3

Celkový počet bodů udává vhodnost dané varianty. Počet bodů odráží pořadí dané varianty, čím více bodů, tím vyšší celkové umístění. V Tab. 4.24 lze vidět, pořadí, v jaké se naše varianty nacházejí.

V závislosti na použití této metody jsme zjistili, že naše podmínky nejvíce splňuje hypoteční úvěr od Equa Bank s počtem 21 bodů, za ním se umístil úvěr od Komerční banky a Raiffeisen Bank se 17 body, na třetím místě skončila Česká spořitelna, mBank a Fio banka s 16 body, na čtvrté příčce skončila Sberbank se svým úvěrem, na pátém místě úvěr stavební spořitelny Modrá pyramida s 14 body, na šestém hypoteční úvěr od Hypoteční banky s 13 body, na sedmém místě úvěr od UniCredit Bank s 12 body, na osmém místě úvěr ze stavební spořitelny od

Českomoravské stavební spořitelny a hypoteční úvěr od Expobank s 11 body a jako poslední s 9 body skončila Wüstenrot stavební spořitelna s pouhými 9 body.

Metoda váhového srovnávání

Váhy výhodnosti variant vypočteme díky této metodě tak, že vezmeme údaje o vahách z Tab. 4.17, údaje o přepočtených vahách Fullerovou metodou a tyto váhy vynásobíme body, které naše varianty získaly bodovací metodou. Když tyto váhy a body mezi sebou vynásobíme, získáme tak hodnoty uvedené v Tab. 4.25. Celkové hodnoty udávají vhodnost dané varianty. Čím vyšší hodnota, tím vyšší celkové umístění. V Tab. 4.25 je zaznamenáno i pořadí jednotlivých variant.

Tab. 4.25 Váhy vypočtené dle metody váhového srovnávání

Krit./Var.	Váha	V ₃	V ₅	V ₆	V ₇	V ₈	V ₉	V ₁₁	V ₁₂	V ₁₃	V ₁₄	V ₁₅	V ₁₇	V ₁₈
K ₁	0,33	0,33	0,67	1,33	1,67	1,33	1,67	1,33	1,00	1,00	0,67	1,00	1,33	1,00
K ₂	0,27	0,27	0,27	0,80	1,33	1,07	1,33	1,07	0,27	1,07	1,07	1,07	0,53	1,07
K ₃	0,13	0,27	0,27	0,13	0,27	0,27	0,13	0,67	0,13	0,40	0,27	0,40	0,40	0,40
K ₄	0,20	0,40	0,80	0,40	0,60	0,20	0,80	0,60	0,40	0,20	0,20	0,40	0,80	0,40
K ₅	0,07	0,33	0,33	0,13	0,07	0,13	0,13	0,33	0,13	0,27	0,13	0,27	0,27	0,27
Celkem	1,00	1,60	2,33	2,80	3,93	3,00	4,07	4,00	1,93	2,93	2,33	3,13	3,33	3,13
Pořadí	-	11	9	8	3	6	1	2	10	7	9	5	3	5

Jak lze z Tab. 4.25 vyčíst, umístění variant určené metodou váhového srovnávání se nám od bodovací varianty trochu změnilo. Na prvním místě je Komerční banka s dosaženou hodnotou 4,07; na druhém s hodnotou 4,00 je Equa Bank, na třetím Česká spořitelna s 3,93; na čtvrtém místě Raiffeisen Bank s hodnotou 3,33; na pátém místě mBank a Fio Banka s hodnotou 3,13; na šestém místě Hypoteční banka s 3,00; na sedmém místě Sberbank s hodnotou 2,93; na osmém místě UniCredit Bank s hodnotou 2,80; na devátém místě s hodnotou 2,33 se umístil úvěr ze stavební spořitelny Modrá pyramida a hypoteční úvěr od Expobank, na desátém místě hypoteční úvěr od Wüstenrot s hodnotou 1,93 a jako poslední skončila varianta Českomoravské stavební spořitelny s dosaženou hodnotou 1,60.

4.6 Shrnutí

V této části jsou shrnuty dosažené výsledky variant u jednotlivých druhů vlastnictví. Jedná se o vlastnictví družstevní bez možnosti převodu do osobního vlastnictví, dále družstevní vlastnictví s možností převodu do osobního vlastnictví a v neposlední řadě také osobní vlastnictví.

4.6.1 Shrnutí družstevního vlastnictví bez možnosti převodu do os. vlastnictví

Jako první jsou shrnuty výsledky financování bytu v družstevním vlastnictví bez možnosti převodu do osobního vlastnictví. Jak už víme, byt, který nemůže sloužit jako zástava finančním institucím, nelze financovat jinak než nezajištěným úvěrem. Hypoteční banky tento produkt nenabízejí, zbývá nám tedy jediná možnost a to financovat koupi bytu nezajištěným úvěrem. My jsme si pro srovnání zvolili nezajištěný úvěr ze stavebního spoření. V Tab. 4.26 se tedy nachází přehled výsledků hodnocených stavebních spořitelen.

Tab. 4.26: Pořadí variant u bytu v DV bez možnosti převodu

Varianta	RPSN	Pořadí	Bodovací metoda	Pořadí	Váhové srovnání	Pořadí
V ₁ – SSČS	5,86%	1	20	1	4,6	1
V ₂ – Wüst.	6,93%	2	7	5	1,67	5
V ₃ – ČMSS	7,49%	5	13	3	2,2	4
V ₄ – RSTS	7,01%	3	16	2	2,93	2
V ₅ – MP	7,23%	4	10	4	2,33	3

Jak lze z Tab. 4.26 zjistit, dle RPSN jsme jako nejlepší variantu vyhodnotili překlenovací úvěr Stavební spořitelny České spořitelny s 5,86 %. Je to způsobeno nejnižšími poplatky jak na začátku úvěru ve výši 7 810 Kč, nejnižší úrokovou mírou překlenovacího úvěru 5,45 %, velkou pobočkovou sítí a přehledností jejich webových stránek. Za ní skončil Wüstenrot s 6,93 % poté Raiffeisen stavební spořitelna s RPSN o 7,01 %, na čtvrtém místě Modrá pyramida s RPSN o 7,23 % a jako poslední se dle RPSN umístila Českomoravská stavební spořitelna s RPSN 7,49 %, takto vysoké RPSN je v tomto případě způsobeno hlavně vysokou úrokovou mírou, která je oproti první SSČS o 1,45 p. b. vyšší.

Dle bodovací metody je pořadí variant trochu odlišné. První místo je ale stejné, 20 bodů a SSČS. Je to způsobeno tím, že kritéria nejdůležitější, jimiž jsou RPSN a nízké jednorázové poplatky na počátku úvěru, získaly nejvyšší počet bodů. Na druhém místě se umístila RSTS s 16 body, na třetí ČMSS s 13 body, na čtvrtém je opět MP s 10 body a jako poslední skončil Wüstenrot se svými 7 body z důvodu vysokých poplatků na počátku úvěru – 10 000 Kč, vyšší úrokové míry – 6,10 %, nízkému počtu poboček v Ostravě - 3, nepřehlednosti stránek a vysokého poplatku za mimořádné splátky ve výši 1 % z výše mimořádné splátky.

Dle metody váhového srovnávání jsme došli k těmto závěrům. Nejvyšší hodnota, a to 4,6 patří SSČS z důvodu toho, že váha kritérií RPSN a nízkých jednorázových poplatků na začátku úvěru měly pro klienta nejvyšší váhu. Na druhém místě ale skončila s 2,93 RSTS, na třetím s 2,33 Modrá pyramida, na čtvrtém místě ČMSS, a jako poslední opět Wüstenrot, díky vysokým poplatkům, nízkému počtu poboček v Ostravě, nepřehlednosti stránek a poplatkům za mimořádné splátky.

Podle zadaných kritérií jsme zjistili, že nejvýhodnější variantou pro klienta kupujícího družstevní byt bez možnosti převodu do osobního vlastnictví je Stavební spořitelna České spořitelny, tzv. „Buřinka.“

Úrokové míry u nezajištěných úvěrů a jejich celkové RPSN je vysoké z důvodu toho, že se banka nemá čím krýt v případě nesplácení úvěru. Pokud si tedy chceme vybrat byt v družstevním vlastnictví bez možnosti převodu, je třeba se připravit na vysoké finanční nároky spojené s úvěrem. Jak vysokou úrokovou míru, tak poplatky.

4.6.2 Shrnutí družstevního vlastnictví s možností převodu

Jako další jsou shrnuty výsledky financování bytu v družstevním vlastnictví s možností převodu do jednoho roku do osobního vlastnictví.

V Tab. 4.27 se nachází přehled výsledků hypotečních bank poskytujících PHÚ do 100 % LTV.

Tab. 4.27: Pořadí variant u bytu v DV s možností převodu

Varianta	RPSN	Pořadí	Bodovací metoda	Pořadí	Váhové srovnání	Pořadí
V ₇ – ČS	-	-	-	-	-	-
V ₈ - HB.	-	-	-	-	-	-
V ₉ – KB	3,92%	1	-	-	-	-
V ₁₃ - SB	-	-	-	-	-	-
V ₁₇ - RB	-	-	-	-	-	-

Tab. 4.27 udává přehled o předhypotečních úvěrech do 100 % LTV. Jak jsme z průzkumu zjistili, pouze jediná banka na českém trhu tyto PHÚ do 100 % LTV dělá. Klient tedy nemá na vybranou, a pokud se vydá cestou tohoto druhu vlastnictví, tedy bytu v družstevním vlastnictví s možností převodu do OV, a nemá dostatečné vlastní zdroje, zbyde mu pouze tato varianta. Hypoteční banka poskytuje PHÚ do 50 % LTV, Sberbank a RB do 75 % LTV a ČS do 90 % LTV, tyto finanční instituce tedy nelze v případě našeho klienta použít.

4.6.3 Shrnutí osobního vlastnictví

Jako třetí jsou shrnuty výsledky financování bytu v osobním vlastnictví.

Tab. 4.28 udává přehled o výsledcích hypotečních bank a úvěrů stavebních spořitelů do 85 % LTV.

Tab. 4.28: Pořadí variant u bytu v OV

Varianta	RPSN	Pořadí	Bodovací metoda	Pořadí	Váhové srovnání	Pořadí
V ₃ - ČMSS	3,55%	13	11	8	1,6	11
V ₅ - MP	3,36%	11	14	5	2,33	9
V ₆ - UCB	2,29%	5	12	7	2,8	8
V ₇ - ČS	1,84%	2	16	3	3,93	3
V ₈ - HB	2,07%	4	13	6	3	6
V ₉ - KB	1,84%	1	17	2	4,07	1
V ₁₁ - EB	2,06%	3	21	1	4	2
V ₁₂ - Wüst.	2,64%	9	9	9	1,93	10
V ₁₃ - SB	2,80%	10	15	4	2,93	7
V ₁₄ - Expo.	3,48%	12	11	8	2,33	9
V ₁₅ - mBank	2,58%	8	16	3	3,13	5
V ₁₇ - RB	2,49%	6	17	2	3,33	3
V ₁₈ - Fio	2,58%	7	16	3	3,13	5

Tab. 4.28 udává přehled o pořadích úvěrů ze stavebních spořitelen v komparaci s úvěry hypotečními. Jak lze z těchto výsledků usoudit, dle zadaných kritérií, s jasnou převahou zvítězily úvěry hypoteční. Úvěry ze stavebních spořitelen zůstaly i dle RPSN i dle vícekritériálního rozhodování na posledních příčkách.

Dle RPSN zvítězila KB. Dle výsledků zachycených v Tab. 4.13 o RPSN sice vidíme stejnou hodnotu i u ČS, ta se zde ale objevila jen díky zaokrouhlení. RPSN nerozhodlo, na celkové placené částky zvítězila Komerční banka. KB na RPSN zvítězila díky nízkých jednorázových poplatků na počátku úvěru a svému systému úročení, používá standard 30/360. Na druhém místě skončila ČS, díky používanému standardu 30/365. Na třetím místě skončila Equa Bank. Úvěry stavebních spořitelen obsadily 11. a 13. příčku z celkových 13 hodnocených. Úvěry stavebních spořitelen za hypotečními úvěry zaostávají z hlediska vyšší úrokové míry a vysokých poplatků na počátku úvěru, jedná se o jednorázové poplatky na počátku v hodnotě kolem 20 000 Kč.

Z hlediska použití bodovací metody bylo pořadí následující. Na prvním místě se nám objevila Equa Bank s 21 body z důvodu nízkého RPSN, tedy úrokové míry – 1,99 % a nízkých jednorázových poplatků na počátku, vysoké přehlednosti webových stránek, pobočkové síti na ucházející úrovni a mimořádným splátkám bez poplatku. Na druhém KB s 17 body, a na třetím opět ČS s 16 body. Úvěry stavebních spořitelen ČMSS a MP s 11 a 14 body na 8. a 5. místě, z celkových 8 hodnocených – nastalo několik bodových shod. Stavební spořitelny opět zaostávaly na hodnotě RPSN, vysokých jednorázových poplatcích, nízké pobočkové síti, přehlednosti webových stránek a vysokých poplatcích za mimořádné splátky.

Při použití metody váhového srovnání jsme dospěli k těmto výsledkům. Na prvním místě s hodnotou 4,07 opět KB, na druhém s hodnotou 4,00 EB a na třetím opět ČS s hodnotou 3,93. Úvěry stavebních spořitelen skončily na 9. a 11. místě s hodnotami 1,6 a 2,33 z celkových 11 hodnocených. Pořadí KB a EB se zaměnilo z důvodu toho, že váha kritéria RPSN byla vyšší než váhy ostatních kritérií.

4.6.4 Co vyplývá z práce

Z výsledků naší bakalářské práce je zřejmé, že pokud si klient vybere byt v družstevním vlastnictví bez možnosti převodu do vlastnictví osobního, nemá na něj

vlastní peněžní prostředky a vydá se tedy cestou financování ze zdrojů cizích, tedy úvěru, v našem případě nezajištěného úvěru ze stavebního spoření, přeplatí nemalé finanční částky na úrocích a vysokých poplatcích spojených s úvěrem. Úroky, jak již víme, se aktuálně pohybují zpravidla kolem 6 % p. a., kdežto u klasického zajištěného úvěru kolem 3 % p. a. Tento rozdíl je způsoben stupněm rizikovosti takovéto nemovitosti pro instituci, která úvěr poskytuje.

Dále z práce vyplývá, že financování koupě bytu v družstevním vlastnictví s možností převodu do osobního vlastnictví už není tak nákladné, jako v předchozím případě, ovšem setkáme se zde s jiným problémem, a to nedostatkem finančních institucí, které takovýto produkt určený k financování poskytují. Pokud dále nemáme našetřeny vlastní prostředky, dostaneme se do pastí, jelikož zafinancovat takovýto byt umí pouze jedna finanční instituce na českém trhu. Z hlediska nás jako klienta je toto problém, jelikož zde není prostor pro konkurenční boj a my jako klienti, budeme nuceni vzít nabídku, kterou nám tato banka vystaví.

Další závěr, který z práce vyplývá je ten, že velké banky, dokáží jít se svými sazbami pod své ceníkové nabídky. Dokážou pro udržení klienta jít s cenou dolů. Hlavně tedy společnosti sdružující Českou spořitelnu a Komerční banku dokázaly klientům nabídnout, co se hypotečních úvěrů týče a produktů s tím spojených, jak spousty řešení, tak i řešení nejvýhodnější. Ať už se podíváme na stavební spořitelny, kde všechny doslova převálcovala Stavební spořitelna České spořitelny, předhypoteční úvěry, kde je Komerční Banka zcela bezkonkurenční, či na hypotéky, kde se obě tyto banky dostaly na ony nejvyšší příčky. Je tedy zcela na nás, zda si zvolíme banku velkou se silnou pobočkovou sítí, spoustou bankomatů a výhodných podmínek v podobě individuálních nabídek nebo silný marketing oněch „bezpoplatkových“ bank.

Z práce dále vyplývá, že banky menší vytváří pouze iluzi toho, že jsou levnější. Je to způsobeno silným marketingem v podobě reklam na hypoteční úvěry zcela bez poplatků. Když jsme se ale na tuto problematiku zaměřili více, zjistili jsme, že klienti sice nehradí poplatek za vyřízení úvěru, čerpání úvěru, neplatí za účet, jak běžný tak úvěrový, ovšem toto je vykoupeno podstatně vyšší úrokovou mírou. To ve výsledku znamená, že klient sice poplatky neuhradí přímo, ovšem v sazbě se mu toto nehrazení poplatků projeví tak, že je „zaplatí“ na úrocích. Dále je u těchto bank ve

většině případů nemožnost individuální nabídky, klient se tedy zpravidla nedostane pod ceníkovou nabídku banky, což u těch velkých jde. Dále tyto banky nejsou zcela bez poplatku, jelikož poplatek za odhad nemovitosti zůstává.

Podstatným závěrem, který z naší práce vyplývá, je ten, že úrokové sazby hypotečních úvěrů, které jsou aktuálně na nízkých úrovních, mohou do budoucna vyústit v obrovský problém spojený s neschopností klientů tyto úvěry splácet. Představme si situaci klientů, pro které je jejich hypotéka již nyní velké břímě. Zvládnou Tito klienti navýšení úrokové sazby, až jim skončí fixace? Máme za to, že zvyšující sazby by pro mnohé klienty znamenaly propad do platební neschopnosti. Toto zdá se být reálnou hrozbou pro náš stát.

Další problematikou, na kterou jsme při psaní této práce přišli, je ta, že se nadále zvyšuje počet poskytnutých úvěrů, což má za následek zvyšující se cenu nemovitostí ve velkých městech. S tímto trendem se možná dočkáme vzniku hypoteční bubliny, jako tomu bylo v USA. Česká národní banka chce na tuto problematiku zareagovat tím, že bude regulovat poskytování 100 % LTV tak, že je banky vůbec nebudou nabízet. LTV poskytovaných úvěrů by se tak zastavilo na hranici 85 %.

5 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo stanovení nejvhodnější varianty financování koupě bytu v družstevním vlastnictví a osobním vlastnictví, a to jak na základě ceny, tak pomocí vícekritériální analýzy.

Bakalářská práce byla rozdělena na pět kapitol. První kapitolou byl úvod, kde jsme shrnuli co je cílem práce a čemu jsme se v práci věnovali. V druhé a třetí kapitole jsme popsali metodiku financování a metodiku vícekritériální analýzy. Čtvrtá kapitola byla částí aplikační, v jejímž závěru jsme shrnuli dosažené výsledky. Poslední, pátou kapitolou, byl závěr práce.

Ve druhé kapitole jsme se zabývali teorií a hlavně tím, jaké druhy vlastnictví máme a jakým způsobem je možné je financovat. Dále jsme si přiblížili hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Byla zde popsána metodika výpočtu měsíčních splátek úvěru a RPSN.

V třetí kapitole jsme teoreticky popsali metody vícekritériální analýzy. Zabývali jsme se v ní stanovením vah kritérií pomocí entropické metody, metody pořadí, Fullerovy metody, bodovací metody a Saatyho metody. Dále jsme si představili metody hodnocení variant. Varianty byly hodnoceny pomocí metody srovnávací, bodovací metody a metody váhového srovnávání.

Ve čtvrté kapitole, která je zároveň stěžejní kapitolou celé práce, jsme představili klienta, jeho osobní preference, parametry úvěru a přípustná řešení. Možnosti financování bytů jsme hodnotili pomocí RPSN a pak podle vícekritériální analýzy. V této části také byly stanoveny váhy kritérií, ty jsme stanovili pomocí tří metod - metoda pořadí, bodovací metoda a Fullerova metoda. Po stanovení vah kritérií jsme zhodnotili nabízené varianty. Tyto varianty jsme zhodnotili pomocí metody bodovací a metody váhového srovnávání. V závěru kapitoly jsme shrnuli výsledky.

Další výsledky, ke kterým jsme v práci došli byly takové, že pořídit si družstevní vlastnictví z cizích zdrojů je finančně velmi náročnou záležitostí, že je na našem trhu nedostatek finančních institucí, které by se zabývaly předhypotečními úvěry do 100 % LTV, že velké banky na českém trhu jsou schopny „porazit“ ony „bezpoplatkové“ banky, co se ceny úvěru týče a že se možná do budoucna setkáme s velkými změnami, co se hypotečních úvěrů a jejich poskytovatelů týče.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje:

- [1] MISHKIN, Frederic. *The economics of Money, Banking, and Financial Markets*. 10. vyd. Boston: Pearson Education Limited, 2013. 622 s. ISBN 978-0-13-277024-8.
- [2] RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8. vyd. Praha: Grada, 2013. 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
- [3] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada, 2009. 147 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- [4] ŠOBA Oldřich. *Finanční matematika v praxi*. 1. vyd. Praha: Grada, 2013. 304 s. ISBN 978-80-247-4636-4.
- [5] ŠUBRT Tomáš. *Ekonomicko-matematické metody*. 1. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. 351 s. ISBN 978-80-7380-345-2.

Elektronické publikace:

- [6] ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. *Grafy stavebního spoření* [online]. © 2014 AČSS 31. 12. 2014 [cit. 2015-3-23]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>
- [7] ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELEN. *Jak vysoká je maximální státní podpora?* [online]. © AČSS 24. 1. 2015 [cit. 2015-1-24]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/otazky-a-odpovedi/jak-vysoka-je-maximalni-statni-podpora/>
- [8] BEZPLATNÁ PRÁVNÍ PORADNA. *Kdo je fyzická osoba, definice, vysvětlení pojmu* [online]. © Eva Mlčochová 21. 2. 2010 [cit. 2014-11-10]. Dostupné z: <http://bezplatnapravniporadna.cz/online-zdarma/ruzne/pravnicko-slovník/296-kdo-je-fyzicka-osoba-definice-vysvetleni-pojmu.html>
- [9] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Výběr dat. Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle účelu a způsobu pořízení* [online]. © Česká národní banka 31. 3. 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z:

- http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22074&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5&p_strid=ABBAJA&p_od=201303&p_do=201409&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C
- [10] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Výběr dat. Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové míry*. [online]. © Česká národní banka 31. 3. 2014 [cit. 2014-12-12].
Dostupné z:
http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=&p_des=50&p_sestuid=22076&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5&p_strid=ABBAJA&p_od=201303&p_do=201409&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C
- [11] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Výběr dat. Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové míry* [online]. © Česká národní banka 31. 3. 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z:
http://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=3&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22081&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5&p_strid=ABBAJC&p_od=201401&p_do=201409&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
- [12] ČESKÁ SPOŘITELNA. *Ceník* [online]. © Česká spořitelna, a. s. 23. 3. 2015 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <http://cs.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/cenik-d00019488>
- [13] ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Sazebník úhrad* [online]. © ČMSS 1. 1. 2014 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z:
https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnikuhrad/sazebnik_uhrad_1_1_2014.pdf
- [14] EQUA BANK. *Sazebník* [online]. © Equa Bank, a. s. 1. 2. 2015 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <http://www.equabank.cz/dulezite-dokumenty/sazebnik-poplatku/>
- [15] EPRAVO. 96102. *Právní úprava hypotečních úvěrů a její změny v souvislosti s její novou směrnici*. [online]. © epravo.cz, a. s. 3. 12. 2014 [cit. 2015-2-4].

- Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-uprava-hypotecnich-uveru-a-jeji-zmeny-v-souvislosti-s-novou-smernici-96102.html>
- [16] EXPOBANK. *Jaký je rozdíl mezi účelovou a neúčelovou hypotékou* [online]. © Expobank, a. s. 6. 4. 2010 [cit. 2014-11-10]. Dostupné z: <http://www.lbbw.cz/srv/cps/content/pub/cs/financni-informacni-servis/poradna/33-jaky-je-rozdil-mezi-ucelovou-a-neucelovou-hypotekou.shtml>
- [17] EXPOBANK. *Standardní sazebník odměn a poplatků pro osobní bankovníctví* [online]. © Expobank, a. s. 1. 4. 2015 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <http://www.expobank.cz/srv/cps/content/files/cs/nasi-klienti/osobni-bankovnictvi/sazebnik/expobank-sazebnik-20150401.pdf>
- [18] FIO BANKA. *Ceník finančních operací a služeb* [online]. © Fio banka, a. s. 31. 7. 2014 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <http://www.expobank.cz/srv/cps/content/files/cs/nasi-klienti/osobni-bankovnictvi/sazebnik/expobank-sazebnik-20150401.pdf>
- [19] GE MONEY BANK. *Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele* [online]. © GE Money, a. s. 6. 2. 2015 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/dokumenty-ke-stazeni/sazebniky?docid=1280>
- [20] HYPOINDEX. *Americkou hypotéku můžete splatit kdykoli* [online]. © Fincentrum, a. s. 31. 10. 2012 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/americkou-hypoteku-muzete-splatit-kdykoli/>
- [21] HYPOINDEX. *Americká hypotéka - spása nebo cesta do pekel* [online]. © Fincentrum, a. s. 30. 5. 2012 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/americka-hypoteka-undefined-spasa-nebo-cesta-do-pekeli/>
- [22] HYPOINDEX. *Úrokové sazby u amerických hypoték většina bank snižuje. Dostanete se i na 2,79%* [online]. © Fincentrum, a. s. 5. 2. 2014 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/urokove-sazby-u-americkych-hypotek-vetsina-bank-snizuje-dostanete-se-i-na-2-79/>
- [23] HYPOINDEX. *Hypoteční trh mírně klesá. Méně se refinancuje* [online]. © Fincentrum, a. s. 2. 9. 2014 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypotecni-trh-mirne-klesa-mene-se-refinancuje/>

- [24] HYPOINDEX. *Český hypoteční trh ovládly střednědobé fixace* [online]. © Fincentrum, a. s. 28. 3. 2011 [cit. 2014-11-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/cesky-hypotecni-trh-ovladly-strednedobe-fixace/>
- [25] HYPOINDEX. *Fincentrum Hypoindex říjen 2014: Pokles sazeb nic nezastaví* [online]. © Fincentrum, a. s. 19. 11. 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-rijen-2014-pokles-sazeb-nic-nezastavi/>
- [26] HYPOINDEX. *Hodnotící číslo: Magie stavebních spořitelů* [online]. © Fincentrum, a. s. 23. 4. 2008 [cit. 2015-2-3]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hodnotici-cislo-magie-stavebnich-sporitelen/>
- [27] HYPOTEČNÍ BANKA. *Sazebník* [online]. © Hypoteční banka, a. s. 1. 1. 2014 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>
- [28] JAK NA BYDLENÍ. *Byt v osobním vlastnictví* [online]. © Philippi [cit. 2014-18-11]. Dostupné z: http://www.jaknabydleni.cz/byt_v_osobnim_vlastnictvi.html
- [29] KOMERČNÍ BANKA. *Sazebník KB pro občany* [online]. © Komerční banka, a. s. 27. 3. 2015 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/?kbhpref=16&element=Sazebnik&pos=Footer>
- [30] MBANK. *Sazebník bankovních poplatků mBank* [online]. © mBank, a. s. 1. 3. 2015 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: http://www.mbank.cz/informace-k-produktum/sazebnik/osobni-finance/sazebnik_aktualni.pdf
- [31] MODRÁ PYRAMIDA. *Sazebník úhrad Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s., za poskytované služby pro fyzické osoby* [online]. © Modrá pyramida 1. 10. 2013 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: http://www.mbank.cz/informace-k-produktum/sazebnik/osobni-finance/sazebnik_aktualni.pdf
- [32] OBERBANK. *Sazebník bankovních poplatků a odměn pro fyzické osoby* [online]. © Oberbank AG 1. 1. 2015 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: http://www.oberbank.cz/OBK_webp/OBK/Informationsobjekte/Downloads/CZ/ikcz_sapk012015.pdf

- [33] RAIFFEISEN BANK. *Ceník produktů a služeb pro soukromé osoby* [online]. © RaiffeisenBank, a. s. 1. 12. 2014 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-pi-1-011214.pdf>
- [34] RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. *Sazebník úhrad* [online]. © RSTS, a. s. 1. 4. 2015 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/sazebnik-uhrad/>
- [35] SBERBANK. *Sazebník poplatků - občané* [online]. © Sberbank CZ 5. 2. 2015 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/sazebnik>
- [36] STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY. *Ceník stavební spořitelny pro fyzické osoby* [online]. © SSČS, a. s. 17. 12. 2014 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/cenik/fyzicke-osoby/>
- [37] UNICREDIT BANK. *Ceník produktů a služeb pro soukromé osoby* [online]. © UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. 12. 3. 2015 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/web/sazebnik/obcane/uvery>
- [38] VYSLOUŽILOVÁ, Jana. *Analýza vybraných kreditních karet* Ostrava, 2009. Bakalářská práce. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta ekonomická, Katedra financí.
- [39] WÜSTENROT. *Sazebník poplatků* [online]. © Wüstenrot, a. s. 1. 1. 2014 [cit. 2015-1-4]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/banka/sazebnik-poplatku/sazebnik-poplatku-hypotecni-uvery/>

Norma:

- [40] ČSN ISO 690. *Informace a dokumentace – Pravidla pro bibliografické odkazy a citace informačních zdrojů*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2011. 40 s. Třídící znak 01 0197.


Seznam zkratk

$i_{p. a.}$	roční úroková míra
U	výše úvěru
LTV	loan to value
n	počet let
p. a.	per annum
p. m.	per month
PÚ	překlenovací úvěr
$k_{dosp.}$	koeficient dospořování
PS	počet splátek
Krit.	kritéria
Var.	varianty
DV	družstevní vlastnictví
OV	osobní vlastnictví
PHÚ	předhypoteční úvěr
HÚ	hypoteční úvěr
SS	stavební spořitelna
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny
Wüst.	Wüstenrot
RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna
MP	Modrá pyramida
ČS	Česká spořitelna
UCB	UniCredit Bank
HB	Hypoteční banka
KB	Komerční banka
EB	Equa Bank
SB	Sberbank
Expo.	Expobank
Fio	Fio Banka
RB	Raiffeisen Bank
Ober.	Oberbank

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že - jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo; - беру на вѣдомі, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3); - souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO; - bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona; - bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 6. 5. 2015


.....
jméno a příjmení autora